



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 88]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, मार्च 10, 2016/फल्गुन 20, 1937

No. 88]

NEW DELHI, THURSDAY, MARCH 10, 2016/ PHALGUNA 20, 1937

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 2 मार्च, 2016

सं. टीएमपी/48/2014-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, महापत्तनों हेतु भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए खुले क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए भूमि के आबंटन हेतु लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/48/2014-वीपीटी

विशाखापत्तनम पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियम, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(जनवरी 2016 के 15वें दिन पारित)

यह मामला 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए खुले क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए भूमि के आबंटन हेतु लाइसेंस शुल्क की अधिसूचना के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से सम्बंधित है।

2. वीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 6 सितम्बर 2014 में वीपीटी द्वारा कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:

- (i). प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमानों (एसओआर) के अनुसार लाइसेंस शुल्क यातायात विभाग द्वारा भूमि के आबंटन के लिए संग्रहीत किया जा रहा है। (2005 दिशानिर्देशों के अधीन लागत जमा पद्धति के अधीन निर्धारित मौजूदा एसओआर के अनुसार लाइसेंस शुल्क की दर अनुवर्ती अनुच्छेदों में तालिकाबद्ध की गई है।)
- (ii). केन्द्रीय कैबिनेट द्वारा अनुमोदित नए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18(ग) के अनुसार उन्हें भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए प्राधिकरण को उसके पैरा 18(क) में यथा आउटलाइन प्रस्ताव पेश करना था।

- (iii). चूंकि भूमि का मूल्यांकन करते हुए बाजार मूल्यों पर पहुंचने में कुछ समय लगेगा, एक प्रशासनिक निर्णय के अनुसार, परिपत्र सं. 500 दिनांक 15-7-2014 यह सूचित करते हुए ट्रेड को जारी किया गया था कि आदेश दिनांक 11-7-2012 द्वारा प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित एसओआर भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 15 के अनुसार सीमाशुल्क बैरियर के भीतर और बाहर भूमि के आबंटन के लिए जारी किए गए सभी लाइसेंसों हेतु अस्थायी रूप से अंगीकृत किया जाएगा। उक्त अस्थायी दरें भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुमोदन होने की तारीख अर्थात् 2 जनवरी 2014 से उक्त अस्थायी दरें अस्थायी उपाय के रूप में लागू की गई हैं परन्तु इस शर्त के अधीन कि प्राधिकरण द्वारा अंतिम दर निर्धारित और अधिसूचित करने तक बाद में समीक्षा की जाएगी।
- (iv). विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन (वीएसए) ने डब्ल्यू.पी. सं. 2014 का 25383 द्वारा माननीय तेलंगाना एवं आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के समक्ष उक्त परिपत्र सं. 500 दिनांक 15-7-2014 को चुनौती दी गई थी और एक अंतरिम स्थगन आदेश दिनांक 18-7-2014 प्राप्त किया था और न्यायालय आदेश के परिणामस्वरूप, उक्त परिपत्र दिनांक 15-7-2014 वीपीटी द्वारा वापिस ले लिया गया था।
- (v). भूमि आबंटन समिति (एलएसी) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार गठित की गई थी जिसमें उपाध्यक्ष, मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी शामिल थे। एलएसी ने यातायात विभाग द्वारा किए गए भूमि के आबंटन हेतु बाजार मूल्य निर्धारित करने पर 17 जुलाई 2014 को हुई बैठक में चर्चा की थी और निर्णय लिया था कि उच्चतम बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पैरा 18(क) की अपेक्षा के अनुसार अन्य व्योरे की उपलब्धता के अभाव में, एलएसी की बैठक के कार्यवृत्तों के अनुसार व्योरे अस्थायी आधार पर आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए उपयुक्त निर्णय लेने के लिए बोर्ड के समक्ष पेश किए जाएंगे।
- (vi). 17-7-2014 के एलएसी कार्यवृत्तों की जांच करने के बाद प्रशासनिक निर्णय लिया गया था कि एलएसी ने पत्तन के सापेक्ष अन्य पत्तनों की प्रतिस्पर्धा के रूप में देख सकता था और पत्तन की वृद्धि के हित में और अपनी प्रतिस्पर्धा स्थिति के साथ आया।
- (vii). तदनुसार, एलएसी ने 23-7-2014 को बैठक की थी और समान प्रयोजन के लिए अन्य पत्तनों की दरें प्राप्त करने का सुझाव दिया था। तथापि, केवल दो पत्तनों ने प्रत्युत्तर दिया था और इसलिए तत्संबंधी पत्तनों की वेबसाइटों से दरें प्राप्त की गई थीं। एलएसी ने 28-7-2014 को बैठक की थी और अन्य पत्तनों में खुले स्थान के लिए निर्धारित प्रशुल्कों का अवलोकन किया था। एलएसी द्वारा यथा अवलोकित अन्य पत्तनों में खुले स्थान के लिए दरों की तुलना दर्शाता विवरण संदर्भ के लिए नीचे दिया गया है:

(रु० में)

दर	अवधि	एनएमपीटी	एमओपीटी	केओपीटी	सीओपीटी	वीओसीपीटी	सीएचपीटी	पीपीटी	केपीटी	एमबीपीटी	जेएनपीटी	वीपीटी
		2012	2011	2012	2013	2012						
100 वर्ग मीटर	प्रति वर्ष	31537	38203	15343	42840	23012	24000	14400	5040	60000	19200	4734
1 वर्ग मी.	प्रति वर्ष	315	382	153	428	230	240	144	50.40	600.00	192.00	47
1 वर्ग मी.	प्रति माह	26	32	13	36	19	20	12	4.20	50.00	16.00	4
1 वर्ग मी.	प्रति सप्ताह	6.06	7.35	2.95	8.24	4.43	5.00	3.00	1.05	12.50	4.00	0.99

वीपीटी द्वारा कार्गो स्टेकिंग के लिए खुला क्षेत्र हेतु प्रस्तावित दर रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह है।

- (viii). लाइसेंस शुल्क के लिए अन्य पत्तनों में प्रशुल्क और जिला राजस्व प्राधिकरण से प्राप्त बाजार मूल्य के व्योरे बोर्ड के समक्ष पेश किए गए थे और बोर्ड ने संकल्प सं. 31-10-2014 द्वारा निम्नलिखित निर्णय लिया था -
- (क). रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर अस्थायी दर से लागू करने के लिए (इस दर के लिए गणना वीपीटी द्वारा नहीं दी गई है) और ट्रेड के साथ मामले पर चर्चा के लिए और 20-8-2014 से लागू होने वाली इस दर की अधिसूचना के लिए प्राधिकरण को ट्रेड के मतों के साथ प्रस्ताव भेजा जाए और
- (ख). भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारित करने से सम्बंधित अन्य जोनों के मूल्यांकन को अंतिम रूप देना और अधिसूचना के लिए प्राधिकरण को जरूरी प्रस्ताव भेजना।
- (ix). उपर्युक्त बोर्ड निर्णय के अनुसार एक परिपत्र सं. 504 दिनांक 6-8-2014 को ट्रेड को जारी किया गया था कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दो जोनों अर्थात् I-ग और IX-ख के बाजार मूल्य के औसत के आधार पर परिकलित रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर 20-8-2014 से लागू होगी।

- (x). उक्त परिपत्र सं. 6-8-2014 का 504 को वीएसए द्वारा माननीय तेलंगाना और आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी थी और वीएसए ने एक अंतरिम स्थगन आदेश दिनांक 25-8-2014 प्राप्त किया था। पत्तन अंतरिम स्थगन आदेश उठवाने के लिए सभी जरूरी कदम उठा रहा है और मामला प्रगतिधीन है।

3. इस परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी ने इस प्राधिकरण से कार्गो स्टैकिंग प्रयोजन के लिए भूमि के आबंटन हेतु रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर की दर अनुमोदित और अधिसूचित करने का अनुरोध किया है।

4.1. इस संदर्भ में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि मौजूदा व्यवस्था में, लाइसेंस (भंडार) शुल्क हेतु प्रभार 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अधीन निर्धारित लागत जमा पद्धति का अनुसरण करते हुए वीपीटी के दरमान के सामान्य संशोधन के हिस्से के रूप में आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित वीपीटी के दरमानों के खंड 6 के अधीन निर्धारित किया गया है। उक्त दरमानों की मूल वैधता 31 मार्च 2013 तक थी जिसे समय-समय पर विस्तारित बढ़ाया गया था और वर्तमान में यह 30 सितम्बर 2015 तक वैध है। मौजूदा दरमानों में निर्धारित लाइसेंस (भंडारण) शुल्क नीचे दिया गया है:-

मद सं.	विवरण	इकाई	दर (रु० में)
1.	शेडों के लिए लाइसेंस शुल्क: अंतरण शेड और भंडारण शेड, भंडारगृह तथा जी.सी.बी. के पीछे भंडारगृह सहित सभी ढके हुए स्थान।	प्रति 100 वर्ग मीटर	1115.85 प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग
2.	खुले स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क	प्रति 100 वर्ग मीटर	115.35 प्रथम सप्ताह अथवा उसके भाग के लिए और रु० 90.55 अगले सप्ताह अथवा उसके भाग और आगे के लिए
3.	टी-2 शेड के प्रथम तल हेतु लाइसेंस शुल्क	प्रति 100 वर्ग मीटर	625.00 प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग

उपर्युक्त तालिका में तुलना के लिए प्रासंगिक मद क्र.सं. 2 है।

4.2. वीपीटी ने अब 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 15 उद्धरित करते हुए भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन संशोधित लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन की मांग की है। (भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड महापत्तन न्यास से अपेक्षा करता है कि संबद्ध महापत्तन न्यास द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अद्यतन बाजार मूल्य की दर से लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटित करे।)

5.1. वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव दिनांक 6 सितम्बर की संवीक्षा पर, निम्नलिखित टिप्पणियां/बिन्दु हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 द्वारा वीपीटी को संप्रेषित किए गए थे:

- (i). 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 18(क) विनिर्दिष्ट करता है कि पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त की जाने वाली भूमि आबंटन समिति (एलएसी) को सामान्यतः भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध निम्नलिखित पांच कारकों के उच्चतम को लेखा में लेना चाहिए:

- (क). क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो।
- (ख). पत्तन के पड़ोस (पत्तन के पड़ोस का निर्णय तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा लिया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाए।
- (ग). समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि के आधार पर अद्यतन की गई है।
- (घ). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।
- (ङ). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जा सकता है।

लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया विषय प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच पैरामीटरों पर भूमि के बाजार मूल्यांकन पर आधारित नहीं पाया गया है।

- (ii). वीपीटी के प्रस्ताव में बताया गया है कि दो जोनों अर्थात् I-ग और IX-ख के लिए भूमि का औसत बाजार मूल्य रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह के प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए अस्थायी रूप से सुविचारित किया गया है। इस सम्बंध में, वीपीटी निम्नलिखित बिन्दु नोट करे:-

- (क). भूमि नीति दिशानिर्देश भूमि के अस्थायी मूल्यांकन के आधार पर लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने के लिए प्राधिकरण को अनुमति नहीं देते हैं।
- (ख). यह भी स्पष्ट नहीं है कि कैसे जोन I-ग और IX-ख के लिए भूमि के बाजार मूल्य उन भूखंडों के लिए प्रासंगिक नहीं हैं जिसके लिए कार्गो स्टेकिंग हेतु सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर पत्तन द्वारा लाइसेंस शुल्क प्रस्तावित किया गया है।
- (ग). रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह पर पहुंचने के लिए विस्तृत गणना नहीं भेजी गई है।
- (घ). 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण से अपेक्षा करते हैं कि इस शर्त के अधीन वार्षिक पट्टा किराया के समकक्ष आरक्षित कीमत अधिसूचित की जाए कि भूमि के बाजार मूल्य पर लागू की जाने वाली प्रतिशत (जोकि 6 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख) में विनिर्दिष्ट के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। वीपीटी का प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों में प्रावधानों के अनुपालन में प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए लागू किया गया प्रतिशत नहीं दर्शाता है।
- (iii). अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट (प्रस्ताव के साथ अनुबंध—V रूप में संलग्न की गई है) में उस जोन का उल्लेख नहीं किया गया है जिससे भूमि का मूल्यांकन सम्बंधित है। मूल्यांकन रिपोर्ट में दिए गए भूमि के मूल्यांकन और रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के प्रस्तावित अस्थायी पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए एलएसी द्वारा सुविचारित भूमि के मूल्यांकन से अंतर्संबंध ध्यानाकर्षित नहीं किया गया था।
- (iv). इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएएमपी/63/2011-वीपीटी दिनांक 18 जून 2012 द्वारा पहले अनुमोदित 31 जोनों के लिए वीपीटी भूखंडों हेतु पट्टा किराया 31 मार्च 2013 तक वैध था। इसका अर्थ है कि वीपीटी भूखंडों का मौजूदा पट्टा किराया 31 मार्च 2013 को पहले सही समाप्त हो चुका है। तथापि, वीपीटी ने अपने 31 जोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव अभी तक दाखिल नहीं किया है। मौजूदा प्रस्ताव में बताया गया है कि पत्तन वीपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु कार्यवाही पहले ही शुरू कर चुका है।
- चूंकि पत्तन द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव अस्थायी आधार पर है और पत्तन ने स्वयं स्वीकार करता है कि अंतिम दर 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के विस्तृत विश्लेषण के बाद और इस तथ्य को स्वीकार करते हुए निर्धारित किया जाएगा कि जून 2012 में अनुमोदित वीपीटी भूखंडों का पट्टा किराया 1 अप्रैल 2013 से संशोधन के लिए पहले से ही अतिदेय है, इसलिए वीपीटी तत्काल कार्रवाई शुरू करे और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्टों का सख्ती से अनुपालन करते हुए भूमि की सभी श्रेणियों हेतु पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के संशोधन हेतु विस्तृत प्रस्ताव दाखिल करने पर शीघ्र विचार करे।
- (v). वीपीटी ने प्रपत्र 1, प्रपत्र 2क, प्रपत्र 2ख, भूमि के बाजार मूल्यांकन का निर्धारण करने के लिए पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की सम्पूर्ण रिपोर्ट की प्रति, प्रस्तावित मसौदा दरमान और इसपर शासित होने वाली शर्तों के साथ, मौजूदा और प्रस्तावित दर की तुलनात्मक स्थिति, परामर्श किए जाने वाले उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों की सूची हमारे पत्र सं. टीएएमपी/4/2014-विविध दिनांक 12 सितम्बर 2014 द्वारा परिचालित दस्तावेजों/सूचना की जांच सूची के अनुसार उनके संपर्क व्योरो सहित नहीं भेजे हैं। वीपीटी सभी जोनों को कवर करते हुए बृहत् प्रस्ताव दाखिल करने पर विचार करे और उपर्युक्त जांच सूची के अनुसार अपेक्षित दस्तावेज/प्राप्य भेजें।

5.2. हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 द्वारा वीपीटी को संप्रेषित किया गया था कि उपर्युक्त स्थिति के मद्देनजर वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव दिनांक 6 सितम्बर 2014 वर्तमान रूप में कार्यवाही करने के लिए नहीं लिया जा सका था। वीपीटी से भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार सभी जोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु बृहत् प्रस्ताव अग्रेषित करने का अनुरोध किया गया था।

5.3. इसके अलावा, संशोधित लाइसेंस शुल्क की वसूली के लिए वीपीटी द्वारा जारी किए गए अंतरिम परिपत्रों के संदर्भ में, यह वीपीटी की जानकारी में लाया गया था कि संविधि के अनुसार उनके द्वारा प्रदत्त कार्गो/पोत सम्बंधित सेवाओं अथवा उनसे सम्बंधित सम्पत्तियों के लिए अथवा पत्तन न्यास के अभिग्रहण में महापत्तन न्यास द्वारा वसूल किया जाने वाला प्रशुल्क इस प्राधिकरण के अनुमोदन से होना चाहिए। वीपीटी द्वारा ट्रेड को जारी किए गए परिपत्र संविधि में परिकल्पित प्रशुल्क निर्धारण व्यवस्था के अनुसार नहीं हैं।

6.1. वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 29 नवम्बर 2014 द्वारा हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 का प्रत्युत्तर दिया था। उक्त पत्र में, वीपीटी ने हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 में दर्शाए गए मुद्दों को बिल्कुल संबोधित नहीं किया था।

6.2. तत्पश्चात, वीपीटी ने पत्र दिनांक 5 दिसम्बर 2014 द्वारा कहा था कि हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 में दर्शाए गए बिन्दुओं पर स्पष्टीकरण दर्शाते हुए विवरण भेजा गया है।

6.3. प्रेषित दस्तावेजों के साथ वीपीटी के पत्र दिनांक 5 दिसम्बर 2014 की जांच करने पर, यह देखा गया है कि हमारे पूर्ववर्ती पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 में उठाए गए कुछ बिन्दु अभी असंबोधित रह गए हैं। यहां पर बताए गए प्रस्ताव में देखे गए सूचना अन्तर हमारे पत्र दिनांक 6 फरवरी 2015 द्वारा वीपीटी को संप्रेषित किए गए थे और वीपीटी से भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार सभी जोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु बृहत् प्रस्ताव अग्रेषित करने का अनुरोध किया गया था।

6.4. वीपीटी ने आखिरकार अपने पत्र दिनांक 13 अप्रैल 2015 द्वारा अपने पूर्ववर्ती प्रस्तावों में देखे गए सूचना अन्तरों को संबोधित करते हुए अपना जवाब भेजा था। हमारे द्वारा किए गए पर्यवेक्षण और वीपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा पर्यवेक्षण	वीपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर
(i).	वीपीटी द्वारा अग्रेषित अनुबंध-I (क), (ख) और (ग) विभिन्न विकल्पों के अधीन भूमि के बाजार मूल्य का विवरण देता है, रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की प्रस्तावित दर पर पहुंचने के लिए क्रमशः पट्टा किराया और गणना प्रस्तावित की है। वीपीटी द्वारा यथा उल्लिखित हमारे द्वारा बताए गए अन्तरालों पर अनुबंध-1 में बिन्दु-वार स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। इसलिए, हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 के पैरा 2 (ii)(ख), (ग), (iii), (iv), और (v) में उठाए गए बिन्दु नीचे दोहराए गए हैं।	(क). टीएमपी अनुमोदन के लिए संशोधित और प्रस्तुत लाइसेंस शुल्क सभी 12 जोन में अस्थायी लाइसेंस आधार पर ओपन कार्गो स्टेकिंग की सेवा के लिए भूमि हेतु है क्योंकि अस्थायी लाइसेंस आधार पर ओपन कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए एक जोन रूप में विचार करते हुए उक्त 12 जोन के लिए अनुमोदित मूल्यनिर्धारणकर्ता द्वारा लगाए गए भूमि मूल्यों के औसत मूल्यनिर्धारण के आधार पर भूमि आबंटन समिति द्वारा यथा अनुशसित एक जोन है।  (ख). सभी 12 जोन के लिए रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की संशोधित दर पर पहुंचने के लिए विस्तृत गणना पत्रक अनुबंध-1ग रूप में भेजा गया है।  [वीपीटी ने बिन्दु-वार उत्तर नहीं भेजे हैं।]
	(क). हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2015 का पैरा 2(ii) (ख) - जोन I-ग और IX-ख के लिए भूमि का बाजार मूल्य कैसे उन भूमि के लिए प्रासंगिक हैं जिसके लिए कार्गो स्टेकिंग करने हेतु सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर पत्तन द्वारा लाइसेंस शुल्क प्रस्तावित किया गया है।	
	(ख). हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2015 का पैरा 2(ii) (ग) - रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह पर पहुंचने के लिए विस्तृत गणना नहीं भेजी गई है।	
	(ग). हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2015 का पैरा 2(iii) - प्रस्ताव के साथ अनुबंध-V रूप में संलग्न अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता द्वारा मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में उस जोन का उल्लेख नहीं किया गया है जिससे भूमि का मूल्यनिर्धारण सम्बंधित है। रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के प्रस्तावित अस्थायी पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए एलएसी द्वारा सुविचारित भूमि के मूल्यनिर्धारण और मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में दिए गए भूमि के मूल्य निर्धारण का अंतर्सम्बंध नहीं देखा जा सकता।	
	(घ). हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2015 का पैरा 2(iv) - आदेश सं. टीएमपी/63/2011-वीपीटी दिनांक 18 जून 2012 द्वारा प्राधिकरण द्वारा पिछले अनुमोदित 31 जोन के लिए वीपीटी भूखंडों हेतु पट्टा किराया 31 मार्च 2013 तक वैध था। इसका अर्थ है कि वीपीटी भूखंडों के मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 31 मार्च 2013 को पहले ही समाप्त हो चुकी है। तथापि, वीपीटी ने अब तक अपने 31 जोन के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव दाखिल नहीं किया है। मौजूदा प्रस्ताव में बताया गया है कि पत्तन वीपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए कार्यवाही पहले ही कर चुका है। चूंकि पत्तन द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव अस्थायी आधार पर है और पत्तन ने स्वयं स्वीकार किया है कि अंतिम दर 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के विस्तृत विश्लेषण के बाद निर्धारित की जाएगी और इस तथ्य को स्वीकार करते हुए कि जून 2012 में अनुमोदित वीपीटी भूखंडों का पट्टा किराया 1 अप्रैल 2013 से संशोधन के लिए पहले से अतिदेय है, वीपीटी तत्काल कार्रवाई शुरू करे और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्टों का सटीक अनुपालन करते हुए भूमि की सभी श्रेणियों के लिए पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के संशोधन हेतु बृहत् प्रस्ताव पर शीघ्र विचार करे।	टीएमपी अनुमोदन के लिए प्रस्तुत रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की संशोधित दर सेवा श्रेणी के अधीन एक जोन मानते हुए 12 जोन में अस्थायी लाइसेंस आधार पर ओपन कार्गो स्टेकिंग के लिए भूमि हेतु अंतिम दर के रूप में प्रस्तावित की गई है। सभी अन्य शेष जोन हेतु अन्य प्रयोजनों के लिए टीएमपी को बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने की पृथक कार्रवाई प्रगतिधीन है।
	(ङ). हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2015 का पैरा 2(v) - वीपीटी ने प्रपत्र 1, प्रपत्र 2क, प्रपत्र 2ख, भूमि के बाजार मूल्यांकन का निर्धारण करने के लिए पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता की सम्पूर्ण रिपोर्ट की प्रति, प्रस्तावित मसौदा दरमान उसपर शासित शर्तों सहित, मौजूदा और प्रस्तावित दर की तुलनात्मक स्थिति, परामर्श किए जाने वाले उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/पट्टाधारकों की सूची हमारे पत्र सं. टीएमपी/4/2014-विविध दिनांक 12 सितम्बर 2014 द्वारा परिचालित दस्तावेजों/सूचना के जांच सूची के अनुसार उनके ब्योरा सहित नहीं भेजे हैं। वीपीटी सभी जोन को कवर करते हुए बृहत् प्रस्ताव दाखिल करे और उपर्युक्त जांच सूची के अनुसार अपेक्षित दस्तावेज/प्रारूप भेजें।	टीएमपी अनुमोदन के लिए अब प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव सेवा श्रेणी के अधीन ओपन कार्गो स्टेकिंग के लिए अस्थायी लाइसेंस आधार पर वीपीटी भूमि के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क के विशिष्ट प्रयोजन के लिए है। इस सम्बंध में प्रासंगिक सुविचारित निम्नलिखित अनुबंध भेजे गए हैं: (i). अनुबंध 1 (क) - कार्गो स्टेकिंग के लिए खुल क्षेत्र हेतु भूमि का बाजार मूल्य दर्शाता विवरण (ii). अनुबंध 1 (ख) - 6 प्रतिशत प्रतिलाभ पर विचार करते हुए वीपीटी द्वारा निर्धारित लाइसेंस शुल्क (iii). अनुबंध 1 (ग) - प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए विस्तृत गणना। (iv). अनुबंध-II - खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए वीपीटी भूखंडों के अस्थायी आबंटन के लिए 12 जोन हेतु प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क। उपयोक्ताओं, उपयोक्ता एसोसिएशनों आदि की सूची भी भेजी गई है।

(ii).	<p>वीपीटी द्वारा अग्रेषित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) दिनांक 11 सितम्बर 2014 के कार्यवृत्तों का पैरा 2 और 3 संदर्भ के लिए नीचे प्रस्तुत किया गया है:—</p> <p>“समिति ने विवरण से यह देखा था कि पत्तन द्वारा मूल्य निर्धारण प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता द्वारा निर्धारित दर और पत्तन के समीप पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार रेडी रिकनर द्वारा दी गई दरों की अपेक्षा कम रहे हैं। अतः, कार्यवृत्त दिनांक 17-7-2014 द्वारा प्रेषित एलएसी पर्यवेक्षण/रिपोर्ट नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार इन 12 जोन के लिए एलएसी द्वारा अनुशंसित अस्थायी आरक्षित कीमत के सम्बंध में सही है।”</p> <p>“एलएसी ने आगे यह भी देखा था कि सभी 12 जोन के लिए एकसमान रूप से जोन-I (ग) और IX (ख) के लिए अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता द्वारा निर्धारित दर के आधार पर रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह/और रु0 42 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर निर्धारित सभी 12 जोन के लिए यातायात प्रबंधन के नियंत्रणाधीन भूखंडों के आबंटन के लिए बोर्ड द्वारा अनुशंसित अस्थायी दर में शेष 10 जोन के लिए अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता द्वारा बाजार मूल्य भेजने की वजह से बदलाव किया गया है। अतः, एलएसी का मत है कि शेष 10 जोन के लिए संपदा प्रभाग द्वारा प्राप्त किए गए भूखंडों के मूल्यांकन बोर्ड द्वारा आगे उचित निर्णय लेने के लिए दो जोन दरों अर्थात् जोन-I (ग) और IX (ख) के साथ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करें।”</p> <p>भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(ग) और खंड 16.2(घ) के साथ पठित खंड 18(क) के सौहार्दपूर्ण पठन से, भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को संबद्ध पत्तन न्यास द्वारा दाखिल किया जाने वाला प्रस्ताव एलएसी की अनुशंसाओं पर आधारित होना चाहिए। दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अनुसार, एलएसी सामान्य तौर पर दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों में से उच्चतम को लेखा में लेता है। यदि पांच कारकों का अधिकतम अंगीकृत नहीं किया जाता है तो उसके कारण लिखित में दर्ज किए जाने चाहिए। एलएसी के कार्यवृत्त दिनांक 11 सितम्बर 2014 देखने पर, निम्नलिखित बिन्दु देखे गए हैं:—</p>	
(क).	<p>पैरा (2) के अनुसार, यह देखा गया है कि एलएसी 17 जुलाई 2014 को एलएसी द्वारा अनुशंसित 12 जोन के लिए अस्थायी आरक्षित कीमत सही रही है। एलएसी के कार्यवृत्तों में कोई विशिष्ट अनुशंसा नहीं दी गई है। एलएसी ने पाया था कि भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 18(क) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्यांकन के व्योरा के अभाव में, मामला 12 जोन के लिए अस्थायी रूप से आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए बोर्ड को भेजा जाता है।</p> <p>एलएसी कार्यवृत्त दिनांक 11 सितम्बर 2014 के समाहार पैरा में, एलएसी ने पाया था कि सभी 12 जोन के लिए एकसमान रूप से जोन I—ग और IX—ख के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर के आधार पर रु0 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह और रु0 42 प्रति वर्ग मीटर/माह पर निर्धारित दर में शेष 10 जोन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भिन्न बाजार मूल्य की वजह से बदलाव किया गया है। एलएसी ने देखा है कि दो जोन 1 (ग) और 1 (ख) के साथ 10 जोन के लिए भूमि का मूल्यांकन अनुमोदन निर्णय लेने के लिए बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करे।</p> <p>इस प्रकार, यह देखा गया है कि एलएसी के कार्यवृत्त दिनांक 11 सितम्बर 2014 में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(ख) के अनुसार अपेक्षित पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत के निर्धारण हेतु अंगीकृत किए जाने वाले भूमि के बाजार मूल्य की कोई स्पष्ट अनुशंसा नहीं दी गई है।</p>	<p>यातायात प्रबंधन ने बताया है कि ट्रेड ने सभी 12 जोनों के लिए एकसमान दर निर्धारित करने का अनुरोध किया है, क्योंकि आबंटन समान प्रयोजन अर्थात् खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है। 12 जोनों के मूल्यांकनों की भिन्नता के मद्देनजर, भूमि समिति ने एक जोन के रूप में सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि पर विचार करने की अनुशंसा की है। एलएसी ने रु0 8466.67 के एकसमान बाजार मूल्य (कार्यपत्रक (अनुबंध-1ग) में यथा निर्दिष्ट रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर) पर विचार करने और आरक्षित कीमत अनुशंसा करने के लिए उचित निर्णय लेने के लिए बोर्ड को प्रस्तुत करने तथा अनुमोदन के लिए टीएएमपी को प्रस्ताव जमा करने की अनुशंसा की थी।</p>

(ख).	यह विदित है कि वीपीटी का प्रस्ताव अस्थायी आरक्षित कीमत के लिए अनुमोदन प्राप्त करने हेतु है। जैसाकि हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 द्वारा पहले ही बताया गया है, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश अस्थायी आधार पर पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण को अनुमति नहीं देते हैं।	टीएमपी अनुमोदन के लिए प्रस्तुत रु० 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की संशोधित दर सेवा श्रेणी के अधीन एक जोन के रूप में विचार करते हुए 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए भूमि हेतु अंतिम दर के रूप में प्रस्तावित की गई है।
(iii). (क).	वीपीटी के पत्र दिनांक 5 दिसम्बर 2014 के साथ अनुबंध-1(क) रूप में संलग्न विवरण से, यह देखा गया है कि राज्य सरकार रेडी रिकनर (न्यूनतम एवं अधिकतम मूल्य दोनों) के अनुसार 12 जोनों के लिए भूमि का मूल्य अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य की अपेक्षा अधिक है।  अनुबंध- I(ग) से यह देखा गया है कि वीपीटी द्वारा निर्धारित रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह की प्रस्तावित दर दो विशिष्ट जोनों अर्थात् I-ख/I-ग (क्र.सं. 1) और IX-ख (क्र.सं. 9) के भूमि मूल्य पर आधारित है और अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित है जोकि भूमि का उच्चतम मूल्य नहीं है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अधीन यथा अपेक्षित, भूमि का उच्चतम मूल्य नहीं चुनने के लिए एलएसी द्वारा लिखित में कोई कारण दर्ज नहीं किया गया है।	यातायात प्रबंधक ने बताया है कि ट्रेड ने सभी 12 जोनों के लिए एकसमान दर निर्धारित करने का अनुरोध किया है, क्योंकि आबंटन समान प्रयोजन अर्थात् खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है। 12 जोनों के मूल्यांकनों की भिन्नता के मद्देनजर, भूमि समिति ने 21 फरवरी 2015 की अपनी बैठक में एक जोन के रूप में सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि पर विचार करने और रु० 8466.67 के एकसमान बाजार मूल्य (कार्यपत्रक (अनुबंध-1ग) में यथा निर्दिष्ट रु० 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर) पर विचार करने की अनुशंसा की है। एलएसी ने यह सुझाव भी दिया है कि दर अनुशंसित करने के लिए उपयुक्त निर्णय लेने हेतु और अनुमोदन के लिए टीएमपी को प्रस्ताव जमा करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड को प्रस्तुत किया जाए। तत्पश्चात, बोर्ड ने परिपत्र संकल्प सं. 198/2014-15 द्वारा एक जोन के रूप में विचार करते हुए सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि हेतु अंतिम दर के रूप में एकसमान रूप से रु० 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन के लिए टीएमपी को संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए और सभी शेष जोनों के लिए अन्य प्रयोजनों हेतु बृहत् प्रस्ताव टीएमपी को अलग से प्रस्तुत किया जाए।
	(ख). अनुबंध-I(क) में दिया गया भूमि का मूल्य 12 जोनों के लिए अलग-अलग पाए गए हैं। तथापि, वीपीटी ने सभी 12 जोनों के लिए रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह का एकसमान पट्टा किराया प्रस्तावित किया है। एलएसी ने भी अपनी 11 सितम्बर 2014 की बैठक में भी यह पाया था कि जोन I-ग और IX-ख के लिए निर्धारित दर और सभी 12 जोनों के लिए एकसमान रूप से निर्धारित दर में शेष 10 जानों के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से भिन्नता की वजह से बदलाव करना होगा। जब विभिन्न जोनों के लिए भूमि मूल्य भिन्न हों, तो सभी 12 जोनों के लिए जोन I-ख/I-ग और IX-ख जोन के लिए एकसमान रूप से भूमि के मूल्य के आधार पर आरक्षित कीमत प्रस्तावित करने का वीपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं पाया गया है जो आरक्षित कीमत भूमि के मूल्य पर 6 प्रतिशत न्यूनतम प्रतिलाभ लागू करते हुए निर्धारित किए जाने वाले वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत की अपेक्षा करते हैं।	
(iv).	वीपीटी ने पत्र दिनांक 29 नवम्बर 2014 में उल्लिखित अपनी बैठक दिनांक 12 नवम्बर 2014 के बोर्ड के संकल्प की प्रति अग्रेषित नहीं की थी। वीपीटी उसकी प्रति अग्रेषित करे।	बोर्ड के संकल्प दिनांक 12 नवम्बर 2014 और परिपत्र बोर्ड संकल्प सं. 198/2014-15 की एक-एक प्रति भेजी गई है।
(v).	प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया 31 मार्च 2013 तक वैध है जो वीपीटी द्वारा अब प्रस्तावित 12 जोनों सहित 31 जोनों के लिए पट्टा किरायों को शामिल करता है। पत्तन ने बताया है कि रु० 9.66 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह की प्रस्तावित दर कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए है और यह अन्य श्रेणी अर्थात् आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि के लिए सभी 31 जोन के लिए पृथक प्रस्ताव दाखिल करेगा जिसमें यह 12 जोन भी शामिल होंगे। वीपीटी की मंशा स्पष्ट नहीं है।	प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई रु० 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की प्रस्तावित दर केवल सेवा के अधीन एक जोन के रूप में विचार करते हुए 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए भूमि हेतु ही है। वीपीटी सभी अन्य शेष जोनों के लिए अन्य प्रयोजनों हेतु बृहत् प्रस्ताव दाखिल करेगा।
(vi).	जैसाकि हमारे पत्र दिनांक 5 नवम्बर 2014 के पैरा 2(iv), में पहले ही बताया गया है, 31 जोनों के लिए वीपीटी भूखंडों के मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 31 मार्च 2013 को समाप्त हो चुकी है। वीपीटी ने अब तक अपने 31 जोनों के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु प्रस्ताव दाखिल नहीं किया है। वीपीटी के सितम्बर 2014 के मूल प्रस्ताव में बताया गया है कि पत्तन वीपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराये के संशोधन हेतु कार्यवाही पहले ही कर चुका है।	

	चूंकि पत्तन द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव अस्थायी आधार पर है और पत्तन ने बताया है कि वह इस 12 जोनों सहित सभी 31 जोनों के लिए प्रस्ताव दाखिल करेगा और इस तथ्य को स्वीकार करते हुए कि जून 2012 में अनुमोदित वीपीटी भूखंडों का पट्टा किराया 1 अप्रैल 2013 से संशोधन के लिए पहले से अतिदेय है, वीपीटी से अनुरोध है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्टों का सटीक अनुपालन करते हुए भूमि की सभी श्रेणियों के लिए पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के संशोधन हेतु बृहत् प्रस्ताव दाखिल करने पर विचार करे।	
(vii).	वीपीटी ने प्रपत्र 1, प्रपत्र 2क, प्रपत्र 2ख, भूमि के बाजार मूल्यांकन के निर्धारण हेतु पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की सम्पूर्ण रिपोर्ट, प्रस्तावित मसौदा दरमान उसपर शासित शर्तें आदि सहित नहीं भेजे थे।  यह सुनिश्चित करने के लिए कि दस्तावेज/सूचना हमारे पत्र सं. टीएमपी/4/2014-विविध दिनांक 12 सितम्बर 2014 द्वारा परिचालित जांच सूची के अनुसार दाखिल किए गए हैं।	टीएमपी अनुमोदन के लिए अब प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव सेवा श्रेणी के अधीन खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए अस्थायी लाइसेंस आधार पर वीपीटी भूमि के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क दर के विशिष्ट प्रयोजन के लिए है। जैसाकि पहले बताया गया है, इस सम्बंध में प्रासंगिक समझे गए अनुबंध1(क), 1(ख), 1(ग) और अनुबंध-II भेजे गए हैं।

6.5. जैसाकि ऊपर बताया गया है, वीपीटी ने सूचना/स्पष्टीकरण/दस्तावेज प्रेषित करते समय अपने पत्र दिनांक 13 अप्रैल 2015 द्वारा संशोधित दरें प्रस्तावित की हैं। वीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 13 अप्रैल 2015 में किए गए मुख्य निवेदन नीचे दिए गए हैं:-

- (i). प्राधिकरण के पत्र दिनांक 6 फरवरी 2015 के परिणामस्वरूप कि वीपीटी ने विषय प्रस्ताव पर उनके द्वारा देखे गए अन्तरों की ओर ध्यान नहीं दिया था, अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता में 21 फरवरी 2015 को बैठक हुई थी। टीएमपी द्वारा उठाए गए बिन्दुओं को नोट करते हुए, एलएसी ने स्थिति की समीक्षा की थी और 21 फरवरी 2015 की बैठक के कार्यवृत्तों द्वारा अपनी अनुशंसाएं दी थीं। एलएसी में दर्ज किए गए मुख्य बिन्दु और एलएसी की अंतिम अनुशंसा जोकि वीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के साथ अग्रेषित एलएसी की बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति से देखी जा सकती हैं जिसे नीचे दिया गया है:-
- (क). रु 9.66 पीएस. प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर से सभी 12 जोनों के लिए बोर्ड द्वारा पहले अनुशंसित अस्थायी दर में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा शेष 10 जोनों के लिए बाजार मूल्य भेजने की वजह से बदलाव किया गया है। सभी 12 जोनों के लिए औसत मूल्य को लेते हुए, बाजार मूल्य रु 8466.67 परिगणित हुआ था और बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत लागू करते हुए, रु 9.66 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के विपरीत रु 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर बोर्ड द्वारा अस्थायी रूप से निर्णीत किया गया था।
- (ख). ट्रेड ने सभी 12 जोनों के लिए एकसमान दर निर्धारित करने पर विचार करने का अनुरोध किया था, क्योंकि आबंटन उसी प्रयोजन अर्थात् खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है।
- (ग). 12 जोनों के मूल्यांकनों की भिन्नता के मद्देनजर, भूमि समिति ने सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि पर एक जोन रूप में विचार करने की अनुशंसा की थी और (रु 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर) रु 8466.67 के एकसमान बाजार मूल्य पर विचार करने की अनुशंसा की थी और आरक्षित कीमत अनुशंसित करने के लिए उपयुक्त निर्णय लेने और अनुमोदन के लिए टीएमपी को जमा करने का निवेदन किया था।
- (घ). वीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव सभी प्रासंगिक 12 जोनों के लिए कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए अस्थायी आबंटनों के लिए अंतिम बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु है।
- (ङ). प्रस्तावित दर पंचवर्षीय 2013-18 के लिए दरें निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव का हिस्सा है और शेष जोनों के लिए दरें निर्धारित करने का प्रस्ताव टीएमपी को अनुमोदन के लिए अलग से प्रस्तुत किया जाएगा।
- (च). आखिरकार, एलएसी ने एक जोन के रूप में सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि हेतु अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए मूल्यांकन का औसत होते हुए रु 8466.67 का बाजार मूल्य होने पर विचार करने की अनुशंसा की थी, क्योंकि बोर्ड अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए मूल्यांकन की औसत दर पर विचार करने और सभी जोनों के लिए एकसमान रूप से लागू करने का निर्णय पहले ही ले चुका है जोकि यातायात विभाग के माध्यम से कार्गो की स्टेकिंग के लिए ही अस्थायी आधार पर दिया जाना है।
- (ii). तत्पश्चात, विषय पहलु बोर्ड के समक्ष रखा गया है जिसपर बोर्ड द्वारा परिपत्र संकल्प सं. 198/2014-15 (प्रति प्रेषित) द्वारा निम्नलिखित अनुमोदित करने का संकल्प लिया था:
- (क). अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए एक जोन के रूप में विचार करते हुए उक्त 12 जोनों के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए भूमि मूल्यांकनों के औसत मूल्यांकन के आधार पर एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि हेतु अंतिम दर रूप में एकसमान रूप से रु 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर के अनुमोदन हेतु टीएमपी को संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करना; और



- (ख). सभी अन्य शेष जोनों के लिए अन्य प्रयोजनों हेतु टीएमपी को अलग से बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करना।
- (iii). तदनुसार, एक जोन के रूप में सभी 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टैकिंग के प्रयोजन हेतु भूमि के लिए अंतिम दर के रूप में रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की संशोधित दर एकसमान रूप से संशोधित की गई है।
- (iv). रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की संशोधित प्रस्तावित दर केवल खुला कार्गो स्टैकिंग प्रयोजनों हेतु किए जा रहे अस्थायी आबंटनों के मामले में लाइसेंस शुल्क की अपेक्षा कवर करती है। पट्टा/लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटनों के लिए पंचवर्षीय 2013-2018 हेतु वीपीटी भूखंडों के अन्य शेष जोनों हेतु दरें निर्धारित करने के लिए टीएमपी को आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि जैसे अन्य प्रयोजनों के लिए बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु पृथक कार्रवाई की जा रही है।

6.6. संक्षेप में, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) में निर्धारित विभिन्न कारकों के लिए कार्गो स्टैकिंग हेतु भूखंडों के अस्थायी आबंटन के लिए 12 जोनों हेतु भूमि का मूल्यांकन और वीपीटी द्वारा यथा प्रेषित सभी 12 जोनों के लिए प्रस्तावित एकसमान लाइसेंस शुल्क नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

12 जोनों के लिए भूमि का बाजार मूल्यांकन									प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क
(रु० में प्रति वर्ग मीटर)									
क्र.सं.	जोन	विवरण (प्रयोजन)	विकल्प 1		विकल्प 2	विकल्प 3	विकल्प 4	विकल्प 5	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित मूल्यों की औसत के आधार पर वीपीटी द्वारा प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क (अर्थात् विकल्प 4)
			क्षेत्र में भूमि मूल्यों के राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार		पतन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर	पतन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, समान लेनदेन के लिए पतन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर	पतन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पतन द्वारा पहचान किया गया हो	
			न्यूनतम मूल्य	अधिकतम मूल्य	मूल्य	मूल्य	मूल्य	मूल्य	
1	I-ख/I-ग	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000	उपलब्ध नहीं		8000	उपलब्ध नहीं	रु० 11.68 पीएस. प्रति वर्ग मी./सप्ताह  (नीचे टिप्पणी में दी गई विस्तृत गणना)
2	I-ग	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			9000		
3	II-क1	कार्गो स्टैकिंग	15000	20000			9000		
4	II-क2	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			10800		
5	IVक	कार्गो स्टैकिंग	7000	7000	प्रचलित प्रक्रिया के अनुसार, वीपीटी ने जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) से आंध्र प्रदेश सरकार के स्टाप और पंजीकरण विभाग के माध्यम से उन भूमि मूल्यांकनों को भेजने का अनुरोध किया था जिनपर कार्यवाही की गई हो और तब डीआरए वीपीटी के जोन वार भूमि मूल्यांकन भेजेगा और वैसे वीपीटी औसत बाजार मूल्य के लेनदेन ब्योरे प्राप्त कर रहा है, प्रकट ही नहीं होता है।	उपलब्ध नहीं	4500		
6	V-ख	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			7500		
7	VII	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			8500		
8	IXक	कार्गो स्टैकिंग	7000	7000			9000		
9	IXख	कार्गो स्टैकिंग	7000	7000			(i) 6000		
		कार्गो स्टैकिंग					(ii) 6500 *		
10	Xक	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			9500		
11	Xख	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			8500		
12	XV	कार्गो स्टैकिंग	15000	30000			10800		

\* जोन IX ख के सम्बंध में, भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए दो भूमि मूल्यांकन रु0 6000 और रु0 6500 प्रति वर्ग मी. में से, भूमि के बाजार मूल्यांकन पर पहुंचने के प्रयोजन के लिए, रु0 6500/ वर्ग मी. पर विचार किया गया है।

**टिप्पणी:** अस्थायी आधार पर खुला कार्गो स्टैकिंग के लिए भूमि आबंटन के प्रयोजन हेतु रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए विस्तृत गणना नीचे दी गई है:

क्र.सं.	जोन	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि का मूल्य (विकल्प 4) (रु० प्रति वर्ग गज)
1)	जोन I-ख	रु० 8,000/-
2)	जोन I-ग	रु० 9,000/-
3)	जोन II-क1	रु० 9,000/-
4)	जोन II-क2	रु० 10,800/-
5)	जोन IV-क	रु० 4,500/-
6)	जोन VI-ख	रु० 7,500/-
7)	जोन VIII	रु० 8,500/-
8)	जोन IX-क	रु० 9,000/-
9)	जोन IX-ख	रु० 6,500/ 6000 (सुविचारित रु० 6500)
10)	जोन X-क	रु० 9,500/-
11)	जोन X-ख	रु० 8,500/-
12)	जोन XIV-ख	रु० 10,800/-
13)	जोड़	रु० 1,01,600/-
14)	औसत मूल्य प्रति वर्ग गज: रु० 1,01,600.00 / 12	रु० 8466.67 पीएस.
15)	औसत मूल्य प्रति वर्ग मीटर : रु० 8,466.67 x 1.19599	रु० 10,126.05 पीएस.
16)	औसत किराया प्रति वर्ग मी.: रु० 10,126.05 पीएस. X 6%	रु० 607.56 पीएस.
17)	प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क प्रति सप्ताह प्रति वर्ग मी. : रु० 607.56 पीएस./ 52	रु० 11.68 पीएस.

6.7. अतः वीपीटी ने 12 जोनों में अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन की सेवा हेतु उन्हें एक जोन मानते हुए भूमि हेतु सेवा श्रेणी के अधीन रु० 11.68 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह की उपयुक्त संशोधित दर अनुमोदित और अधिसूचित करने का अनुरोध किया था।

6.8. आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा 2005 दिशानिर्देशों में लागत जमा पद्धति के अधीन निर्धारित क्र.सं. 2 खंड-6 में खुला स्थान (कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हेतु) हेतु मौजूदा लाइसेंस शुल्क और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन वीपीटी द्वारा अब प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क की तुलनात्मक स्थिति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:-

खुला स्थान के लिए मौजूदा लाइसेंस शुल्क (रु० प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह)		अस्थायी आधार पर कार्गो स्टेकिंग के लिए खुला क्षेत्र हेतु प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क (रु० प्रति वर्ग मी./सप्ताह)	मौजूदा लाइसेंस शुल्क में प्रतिशत वृद्धि
(क). प्रथम सप्ताह हेतु	1.1535 (*)	11.68	912%
(ख). अगले सप्ताह से आगे के लिए	0.9055 (*)		1190%

(\*) वीपीटी के मौजूदा दरमानों में निर्धारित लाइसेंस शुल्क 100 वर्ग मी./सप्ताह आधार पर है। यह प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क के साथ तुलना के लिए प्रति वर्ग मी./सप्ताह आधार पर उपर्युक्त तालिका में दर्शाया गया है।

7. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ वीपीटी का प्रस्ताव दिनांक 13 अप्रैल 2015 इस प्राधिकरण और वीपीटी दोनों के साथ-साथ संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों/स्टीवडोरों (वीपीटी द्वारा यथा सुझाए गए) को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित किया गया था। उपयोक्ताओं को सूचित किया गया था कि प्रत्युत्तर के लिए कोई समय विस्तार नहीं दिया जाएगा और यदि विनिर्दिष्ट समय के भीतर टिप्पणियां प्राप्त नहीं होती हैं तो यह मान लिया जाएगा कि उन्हें कोई टिप्पणी नहीं करनी है। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों/स्टीवडोरों से प्राप्त टिप्पणियां वीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की जाएंगी। वीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 12 जून 2015 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों/स्टीवडोरों की टिप्पणियों पर अपनी अभ्युक्तियां भेजी हैं।

8. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, वीपीटी से हमारे पत्र दिनांक 15 जून 2015 द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। वीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरणों पर अपने पत्रों दिनांक 12 अक्टूबर 2015 और 13 अक्टूबर 2015 द्वारा अपना जवाब भेजा था। अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण और वीपीटी के प्रत्युत्तर का सार अनुवर्ती अनुच्छेदों में दिया गया है।

9. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 17 जून 2015 को वीपीटी में आयोजित की गई थी। वीपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। संयुक्त सुनवाई में, वीपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

10.1. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, वीपीटी से निम्नलिखित बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने और कार्रवाई करने का अनुरोध किया गया था जिसे हमारे पत्र दिनांक 24 जून 2015 द्वारा संप्रेषित किया गया था और अनुस्मारक दिनांक 24 अगस्त 2015 और 28 अगस्त 2015 भेजे गए थे।

- (i). विजाग सीपोर्ट प्रा0 लि0 और उन अन्य उपयोक्ताओं की टिप्पणियों पर टिप्पणियां भेजें जिनकी टिप्पणियों पर वीपीटी ने प्रत्युत्तर नहीं दिया था।
- (ii). मै0 स्टील अथॉरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड (सेल) से अनुरोध किया गया था कि अपनी टिप्पणियों की एक प्रति (जिसके बारे में उन्होंने कहा था कि भेजी गई है परन्तु प्राप्त हुई थी) वीपीटी और टीएमपी दोनों को 20 जून 2015 तक भेजे। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन से भी वीपीटी और टीएमपी को 20 जून 2015 तक और निवेदन, यदि कोई हों, करने का अनुरोध किया गया था। वीपीटी सेल और उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन से और टिप्पणियों की प्राप्ति की तारीख से तीन दिनों के भीतर उसपर अपना प्रत्युत्तर भेजें।
- (iii). संयुक्त सुनवाई में, विशाखा कंटेनर टर्मिनल प्राइवेट लिमिटेड (वीसीटीपीएल) ने बताया था कि वर्तमान में उनसे वीपीटी के दरमानों में निर्धारित दरों पर लाइसेंस शुल्क वसूल किए जा रहे हैं। वीसीटीपीएल ने पत्तन से स्पष्टीकरण मांगा था कि क्या प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क इसके मामले में भी लागू होगा। संयुक्त सुनवाई में यथा सहमत, वीपीटी और वीसीटीपीएल के बीच हुए लाइसेंस करार में प्रावधानों के संदर्भ में वीपीटी इस पहलू की जांच करे और टीएमपी तथा वीसीटीपीएल को वापिस प्रत्युत्तर दे।
- (iv). संयुक्त सुनवाई में, अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन/लाइसेंसधारियों ने लाइसेंस शुल्क में वीपीटी द्वारा प्रस्तावित वृद्धि पर आपत्ति उठाई थी। वृद्धि मौजूदा लाइसेंस शुल्क की तुलना में प्रथम सप्ताह में 912 प्रतिशत और दूसरे सप्ताह से आगे 1197 प्रतिशत परिगणित होता है। उन्होंने बताया है कि अस्थायी कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हेतु लाइसेंस आधार पर आबंटित भूमि कार्गो प्रहस्तन प्रचालन का अभिन्ना हिस्सा है जोकि पत्तन के प्रमुख कार्यों में से एक है। इसके अलावा, उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन/लाइसेंसधारी को लाइसेंस शुल्क में वीपीटी द्वारा प्रस्तावित अत्यधिक वृद्धि की वजह से यातायात वीपीटी से गंगावरम जैसे पड़ोसी पत्तनों को विपथन की शंका व्यक्त की थी। लाइसेंस शुल्क में प्रस्तावित तीव्र वृद्धि पर उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाई गई कड़ी आपत्तियों के मद्देनजर और वीपीटी से यातायात के विपथन के बारे में उनकी शंका के मद्देनजर, पत्तन से उसके प्रस्ताव पर पुनर्विचार करने और संशोधित प्रस्ताव 2 जुलाई 2015 तक दाखिल करने का अनुरोध किया गया था।

समानान्तरतः, वीपीटी से अनुरोध किया गया था कि अपने संशोधित प्रस्ताव की प्रति प्राधिकरण और संबद्ध उपयोक्ताओं को उनकी टिप्पणियां टीएमपी और वीपीटी दोनों को तीन दिनों के भीतर भेजे। वीपीटी को संशोधित प्रस्ताव पर उपयोक्ताओं की टिप्पणियों की प्राप्ति से तीन दिनों के भीतर अपनी टिप्पणियां भेजनी थीं। वीपीटी को अपना संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के समय हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों पर अपना जवाब भी भेजना था।

10.2. संयुक्त सुनवाई में, मै0 स्टील अथॉरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड (सेल) से अनुरोध किया गया था कि अपनी टिप्पणियों की प्रति (जो उन्होंने कही थी कि उन्होंने भेजी थी लेकिन प्राप्त नहीं हुई थी) वीपीटी और हमें 20 जून 2015 तक भेजे। हमारे पत्रों दिनांक 24 जून 2015 और दिनांक 24 अगस्त 2015 द्वारा सेल को अनुस्मरण भी करवाया गया था।

10.3. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन से अनुरोध किया गया था कि वे अपने और निवेदन, यदि कोई हों, वीपीटी और हमें 20 जून 2015 तक भेजें, जो हमारे पत्र दिनांक 24 जून 2015 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन को संप्रेषित किए गए थे।

11.1. उपर्युक्त 10.1 (i) में संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने पूर्व प्रस्ताव पर प्रेषित वीएसपीएल की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां नहीं भेजी थीं। तथापि, वीपीटी ने संशोधित प्रस्ताव पर वीएसपीएल की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां भेजी थीं।

11.2. उपर्युक्त 10.1. (ii) और 10.2. में संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई के बिन्दु के सम्बंध में, सेल ने वीपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां भेजी हैं और वीपीटी ने भी उसपर अपनी प्रतिक्रिया भी भेजी थी।

11.3. उपर्युक्त 10.1. (iii) में संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने संशोधित प्रस्ताव पर वीसीटीपीएल की टिप्पणियों पर अपना टिप्पणियां भेजते समय इसमें उल्लिखित बिन्दुओं को संबोधित किया है।

11.4. उपर्युक्त 10.1. (iv) में उल्लिखित संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने पत्र दिनांक 24 अगस्त 2015 द्वारा अपना संशोधित प्रस्ताव एलएसी अनुशंसाओं दिनांक 2015 और 5 अगस्त 2015 को हुई बोर्ड की बैठक में बोर्ड के अनुमोदन के साथ प्रस्तुत किया था। वीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए मुख्य बिन्दु नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-

- (i). "प्रपत्र-घ" में संशोधित प्रस्ताव 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन हेतु लाइसेंस शुल्क दर वसूल करने के लिए भेजा गया है।
- (ii). प्राधिकरण के अनुरोध के अनुसार अपने प्रस्ताव पर पुनर्विचार करने और प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि पर अधिकांश उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाई गई कड़ी आपत्तियों के मद्देनजर संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने तथा वीपीटी से यातायात के विपथन के बारे में उनकी शंका के मद्देनजर, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की बैठक 31 जुलाई 2015 को हुई थी (एलएसी बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति भेजी गई है) और कुछ पर्यवेक्षकों के अनुसार, एलएसी ने खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए रु0 6.21 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह की दर 11 माह

से अनाधिक अवधि के लिए अस्थायी लाइसेंस आधार के लिए वीपीटी भूमि के आबंटन के लिए एकसमान रूप से अनुशंसा की गई थी। एलएसी के मुख्य पर्यवेक्षण निम्नवत् हैं:-

- (क). अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों/लाइसेंसधारियों ने लाइसेंस शुल्क में प्रस्तावित वृद्धि पर कड़ी आपत्तियां उठाई थीं और बताया था कि अस्थायी कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए लाइसेंस आधार पर आबंटित भूमि कार्गो प्रहस्तन प्रचालनों का अभिन्न भाग है जोकि पत्तन के प्रमुख कार्यों में से एक है और शंका व्यक्त की थी कि लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि की वजह से वीपीटी से यातायात पड़ोसी पत्तनों जैसे गंगावरम विपथित हो सकता है।
  - (ख). पड़ोसी गंगावरम पत्तन केप साइज पोतों का प्रहस्तन करने में समर्थ है, जबकि वीपीटी आंतरिक हारबर में केवल पेनामेक्स साइज पोत का ही प्रहस्तन कर सकता है जिसका मालभाड़ा प्रभारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है और गंगावरम भी पत्तन के भीतर कार्गो भंडारण के लिए 60 दिनों का निःशुल्क समय ऑफर कर रहा है।
  - (ग). मै0 बोस्टन कन्सल्टिंग ग्रुप (मै0 बीसीजी) की रिपोर्ट में भी उल्लेख किया गया है कि वीपीटी पड़ोसी पत्तन से प्रतिस्पर्धा करने में असमर्थ है क्योंकि जलयानों का लम्बा वापसी समय वीपीटी को निजी पत्तनों की अपेक्षा कम प्रतिस्पर्धात्मक बनाता है।
  - (घ). कमतर पार्सल आकार, भंडारण प्रभार (कम निःशुल्क समय आबंटित करते हुए) की वजह से, उपयोक्ता आंतरिक हारबर में कार्गो का प्रहस्तन करने के लिए अधिक प्रभार प्रोद्भूत कर रहे हैं और लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि की ऐसी स्थिति में लागत और बढ़ जाएगी जिससे वीपीटी वीपीटी पड़ोसी निजी टर्मिनलों से अप्रतिस्पर्धी हो जाएगा।
  - (ङ). एमओएस से प्राप्त एक पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 में बताया गया है कि भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करते समय भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18 में उल्लिखित कारकों पर, यह अनिवार्य नहीं है कि एलएसी को भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों में से उच्चतम अवश्य लेना होगा और उचित औचित्य के साथ दूसरे कारक का चयन कर सकता है तथा यह टिप्पणी भी की है कि अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं जो दर्शाते हैं कि कुछ पत्तनों में उच्च बाजार मूल्य अभियांत्रिकी रूप से निर्धारित किए गए हैं और भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपयुक्त क्रियान्वयन किया गया है। यह भी बताया गया है कि यह महत्वपूर्ण है कि एलपीजी, 2014 के पैरा 18 के अनुसार बाजार मूल्य का चयन करते समय, उन प्रासंगिक कारक का चयन करने में ध्यान रखा गया है जो भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य लेता है। एलपीजी के अभियांत्रिकी और अनुपयुक्त क्रियान्वयन से महंगाई बढ़ सकती है और अवास्तविक बाजार मूल्य हो सकता है जिससे परिणामस्वरूप निविदा-सह-नीलामियों को कम प्रतिसाद मिलेगा और उसके बाद पत्तन को कारोबार का नुकसान होगा।
  - (च). भूमि आबंटन समिति ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए भूमियों के मूल्यांकन को देखा था और नोट किया था कि रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की बाजार दर अस्थायी कार्गो भंडारण प्रयोजन के लिए उनके द्वारा अनुशंसित की गई थी, जिसके अनुसार लाइसेंस शुल्क अनुमोदन के लिए पहले प्रस्तावित रु0 11.68 की दर के विपरीत रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह परिगणित होता है।
  - (छ). भूमि समिति ने यह भी नोट किया है कि रु0 11.68 की पूर्व दर मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि मूल्यों की औसत के आधार पर निर्धारित किया गया था, जहां कार्गो स्टेकिंग की संकल्पना और कारोबार परिदृश्य पर विचार नहीं किया गया था।
  - (ज). मूल्यांकनकर्ता ने प्रचालनात्मक क्षेत्रों जहां कार्गो स्टेकिंग किया जा रहा है, के लिए रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की दर पर विचार था।
  - (झ). मंत्रालय द्वारा पत्र दिनांक 17 जुलाई 2015 द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों पर स्पष्टीकरण आरक्षित कीमत पर पहुंचने के लिए किसी अन्य कारक पर विचार करने के लिए दिया गया है। पत्तन कार्गो के आयात/निर्यात के लिए सुविधा प्रदाता है और आयात/निर्यात प्रयोजन के लिए कार्गो की स्टेकिंग पत्तन प्रचालनों के लिए बहुत आवश्यक है जिसके बिना पत्तन में प्रचालन हैम्पर होते हैं। रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर की दर के लिए प्रस्ताव की समीक्षा करने हेतु टीएएमपी की अनुशंसा, भारत सरकार की पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 द्वारा सलाह पर विचार करते हुए, यह वांछनीय समझा गया है कि प्रचालनात्मक क्षेत्रों के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रेषित मूल्य के बराबर रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की दर की अनुशंसा की जाए। प्रस्तावित वृद्धि ट्रेड के लिए मौजूदा दरों से 6.85 गुना अधिक है जोकि लाइसेंस शुल्क आधार पर भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क)(v) के अधीन औचित्यपरक है। (यह प्रतीत होता है कि वीपीटी ने भूमि नीति का पैरा सं. गलत उद्धरित कर दिया था।)
- (iii). यही प्रस्ताव वीपीटी बोर्ड के समक्ष उसकी 5 अगस्त 2015 की बैठक में अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया था और बोर्ड ने बोर्ड संकल्प सं. 98/2015-16 दिनांक 5 अगस्त 2015 (प्रति प्रेषित की गई है) निम्नलिखित अनुमोदित करने के लिए संकल्प लिया था:
- (क). खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर भूमि आबंटन समिति द्वारा यथा अनुशंसित 11 माह से अनाधिक अस्थायी लाइसेंस आधार के लिए वीपीटी भूमि के आबंटन हेतु एकसमान रूप से रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर की लाइसेंस शुल्क दर हेतु टीएएमपी अनुमोदन के लिए संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करना; और
  - (ख). अंतिम मूल्यांकन रिपोर्ट की प्राप्ति के बाद सभी अन्य शेष जोनों के लिए अन्य प्रयोजनों हेतु बृहत् प्रस्ताव टीएएमपी को अलग से प्रस्तुत किया जाए।
- (iv). इस सम्बंध में, पत्तन ने यह नोट करने का अनुरोध किया है कि उपर्युक्त रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की संशोधित दर, केवल खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए किए गए, अस्थायी आबंटनों के मामले में लाइसेंस शुल्क दर की अपेक्षा कवर करती है। पट्टा/लाइसेंस आधार के भूमि आबंटनों के लिए मौजूदा पंचवर्षीय 2013-18 के लिए वीपीटी भूखंडों के सभी जोनों के लिए दरें निर्धारित करने हेतु टीएएमपी को सभी जोनों

के लिए आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि जैसे अन्य प्रयोजनों के लिए बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए अलग से कार्रवाई की जा रही है। वीपीटी ने एमओएस, भारत सरकार द्वारा जारी की गई महापत्तनों हेतु भूमि नीति, 2014 का पालन किया है।

- (v). अतः वीपीटी ने खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए 11 माह से अनाधिक अस्थायी लाइसेंस आधार हेतु वीपीटी भूमि के आबंटन हेतु एकसमान रूप से ₹0 6.21 प्रति वर्ग मी. प्रति सप्ताह की लाइसेंस शुल्क अनुमोदित और अधिसूचित करने का अनुरोध किया था।

11.5. संक्षेप में, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 18(क) में निर्धारित विभिन्न कारकों के लिए कार्गो स्टेकिंग हेतु भूमियों के अस्थायी आबंटन के लिए 12 जोनों हेतु भूमि का मूल्यांकन और वीपीटी द्वारा यथा प्रेषित सभी 12 जोनों के लिए प्रस्तावित एकसमान लाइसेंस शुल्क नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:

आधार		डीआरए दरें		3 वर्ष लेनदेन			निविदा- सह- नीलामी दर	अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता दर	कोई अन्य प्रासंगिक कारक
प्रकार				2010-11	2011-12	2012-13			
नया जोन	पुराने जोन	न्यूनतम	अधिकतम	इंड	इंड	इंड		इंड	
खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हेतु प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्र	I-ख	***	***	***	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	4500 प्रति वर्ग गज (मै0 आरएनसी की रिपोर्ट भेजी गई है)	उपलब्ध नहीं
	I-ग	***	***	***					
	II-क1	10000	10000	***					
	II-क2	***	***	***					
	IV-क	5500	6000	10000					
	VIII	***	***	***					
	IX-क	***	***	***					
	X-क	***	***	***					
	X-ख	***	***	***					
XIV	***	***	***						
कुल (प्रति वर्ग गज)		15500	16000	10000				4500	
औसत		5167	5333	10000				4500	
प्रति वर्ग मीटर		6180	6379	11960				5382	
औसत लाइसेंस शुल्क प्रतिवर्ष @ 6%		371	383	718				323	
औसत लाइसेंस शुल्क प्रति सप्ताह		7.13	7.36	13.80				6.21	

11.6. आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा 2005 दिशानिर्देशों के अनुसार लागत जमा पद्धति के अधीन क्र.सं. 2 खंड-6 में निर्धारित (कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए) खुला क्षेत्र हेतु मौजूदा लाइसेंस शुल्क और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन वीपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 24 अगस्त 2015 द्वारा अब प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क की तुलनात्मक स्थिति नीचे तालिकाबद्ध की गई है:-

खुला स्थान के लिए मौजूदा लाइसेंस शुल्क (₹0 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह)		अस्थायी आधार पर कार्गो स्टेकिंग के लिए खुला क्षेत्र हेतु प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क (₹0 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह)		मौजूदा लाइसेंस शुल्क में वृद्धि %
(क). प्रथम सप्ताह के लिए	1.1535 (*)	6.21		438%
(ख). अगले सप्ताह से आगे के लिए	0.9055 (*)			586%

(\*) वीपीटी के मौजूदा दरमानों में निर्धारित लाइसेंस शुल्क 100 वर्ग मी./सप्ताह आधार पर है। यह प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क के साथ तुलना हेतु प्रति वर्ग मी./सप्ताह आधार पर उपर्युक्त तालिका में दर्शाया गया है।

12. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, वीपीटी से हमारे पत्र दिनांक 28 अगस्त 2015 द्वारा अनुरोध किया गया था कि अपना संशोधित प्रस्ताव संबद्ध उपयोक्ताओं को परिचालित करे और उन्हें टीएमपी और वीपीटी दोनों को अपनी टिप्पणियां तीन दिनों की समयावधि में भेजने तथा उक्त पत्र की एक प्रति इस प्राधिकरण को रिकार्ड हेतु पृष्ठांकित करने के लिए कहा था। वीपीटी को उपयोक्ताओं की टिप्पणियों की प्राप्ति की तारीख से तीन दिनों के भीतर अपनी टिप्पणियां भेजने की सलाह दी गई थी जैसाकि वीपीटी को हमारे समसंख्यक पत्र दिनांक 24 जून 2015 द्वारा पहले ही संप्रेषित किया गया था। प्रत्युत्तर में, वीपीटी ने उपयोक्ताओं को अपने पत्र दिनांक 29 अगस्त 2015 द्वारा संबोधित किया था जिसकी प्रति हमें पृष्ठांकित की गई थी, उपयोक्ताओं को अपना संशोधित प्रस्ताव परिचालित किया था। इस संबंध में, उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने वीपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत की थी। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में वीपीटी को अग्रेषित की गई थीं। वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 29 सितम्बर 2015 द्वारा प्रत्युत्तर दिया था।

13. उपर्युक्त पैरा 10.1. (iv). में बताई गई संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई के बिन्दु के संदर्भ में, वीपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 12 अक्टूबर 2015, 13 अक्टूबर 2015 और ईमेल दिनांक 4 नवम्बर 2015 द्वारा हमारे पत्र दिनांक 15 जून 2015 द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरणों पर अपना प्रतिसाद भेजा था। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरणों और पत्तन द्वारा प्रेषित उत्तर का सार नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	वीपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर
I.	सामान्य:	
(1).	<p>(i). आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा अनुमोदित मौजूदा दरमान 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अधीन निर्धारित लागत जमा पद्धति के आधार पर खंड 6 – लाइसेंस (भंडारण) शुल्क के लिए प्रभार में खुला क्षेत्र में प्रथम सप्ताह के लिए रु0 115.35 प्रति 100 वर्ग मीटर और अगले सप्ताह अथवा उसके भाग के लिए रु0 90.55 प्रति 100 वर्ग मीटर निर्धारित करता है। प्रति वर्ग मीटर के अनुसार, यह प्रथम सप्ताह के लिए रु0 1.1535 प्रति वर्ग मीटर और अगले सप्ताह अथवा उसके भाग के लिए रु0 0.90 प्रति वर्ग मीटर होता है। कार्गो के भंडारण के लिए खुले क्षेत्र हेतु उपर्युक्त मौजूदा लाइसेंस शुल्क के विरुद्ध, वीपीटी ने अब रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह पर खुले क्षेत्र में अस्थायी कार्गो स्टेकिंग के प्रयोजन के लिए भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए लाइसेंस शुल्क प्रस्तावित किया है। यह देखा गया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए भूमि के बाजार मूल्य में जाने के लिए वीपीटी के प्रस्ताव के मद्देनजर खुले क्षेत्र हेतु मौजूदा लाइसेंस शुल्क की तुलना में प्रथम सप्ताह में 912 प्रतिशत और दूसरे सप्ताह से आगे 1197 प्रतिशत की प्रस्तावित दर पर लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि है।</p> <p>यह स्वीकार करना होगा कि पत्तन क्षेत्र के भीतर कार्गो स्टेकिंग पत्तन प्रचालनों के प्रमुख कार्यों में से एक है और यह कार्गो प्रहस्तन गतिविधि को कॉम्प्लिमेंट करता है। इस परिप्रेक्ष्य में, लाइसेंस शुल्क में प्रस्तावित अत्यधिक वृद्धि के लिए अधिकांश उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाए गए सुदृढ़ आपत्तियों के मद्देनजर भी, वीपीटी इस प्रशुल्क मद को निर्धारित करने की मौजूदा व्यवस्था से कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए भूमि के बाजार मूल्य में जाने हेतु पर्याप्त औचित्य/कारण बताएं।</p>	<p>पत्तन क्षेत्र के भीतर कार्गो स्टेकिंग पत्तन प्रचालनों के प्रमुख कार्यों में से एक है और यह निश्चित रूप से कार्गो प्रहस्तन गतिविधि को कॉम्प्लिमेंट करता है। यदि इस पत्तन में कार्गो आकर्षित किया जाता है तो पत्तन को न केवल लाइसेंस शुल्क के रूप में राजस्व प्राप्त होगा, अपितु पोत संबंधित प्रभारों और कार्गो संबंधित प्रभारों के रूप में भारी राजस्व भी प्राप्त होगा। “ट्रेड क्या वहन कर सकता है” संकल्पना के मद्देनजर पूर्वकाल में एक समयावधि में, यातायात विभाग द्वारा किए गए भूमि आबंटनों के सम्बंध में लाइसेंस शुल्क वृद्धि के लिए प्रस्तावित नहीं किया गया है। वही कारण है कि लाइसेंस शुल्क प्रथम सप्ताह के लिए रु0 115.35 पीएस प्रति 100 वर्ग मीटर और अगले सप्ताह अथवा उसके भाग के लिए रु0 90.55 पीएस प्रति 100 वर्ग मीटर रखा था।</p> <p>जनवरी 2014 के दौरान एलपीजी 2014 के आगमन से, “ट्रेड क्या वहन कर सकता है” की संकल्पना का स्थान दिखाई नहीं देता है और उसकी जगह, भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर लाइसेंस शुल्क की गणना के सम्बंध में कुछ दिशानिर्देश/कदम पाए गए हैं।</p> <p>एलपीजी 2014 के अनुसार, एलएसी का गठन किया गया था जिसने रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर की अनुशंसा की थी इसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।</p> <p>इस सम्बंध में, टीएमपी द्वारा 17-06-2015 को वीपीटी अधिकारियों और उपयोक्ताओं/संगठन निकायों के साथ संयुक्त सुनवाई की गई थी। संयुक्त सुनवाई में और पत्रों के माध्यम से, विभिन्न उपयोक्ताओं/संगठन निकायों ने राय व्यक्त की थी कि लाइसेंस शुल्क के सम्बंध में वीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरें बहुत अधिक हैं। टीएमपी ने पत्र सं. टीएमपी/48/2014-वीपीटी दिनांक 24-06-2015 द्वारा वीपीटी से प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि पर अधिकांश उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाई गई कड़ी आपत्तियों के मद्देनजर और वीपीटी से यातायात के विपथन के बारे में उनकी आशंका के मद्देनजर अपने प्रस्ताव पर पुनर्विचार करें।</p> <p>तदनुसार, खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए अनाधिक 11 माह के अस्थायी लाइसेंस आधार के लिए वीपीटी के आबंटन हेतु एकसमान रूप से (रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के पूर्व प्रस्ताव की बजाय) रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की लाइसेंस शुल्क दर अनुमोदित और अधिसूचित करने के लिए संशोधित प्रस्ताव टीएमपी को भेजा गया था।</p>
	<p>(ii). यदि वीपीटी का मत है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश पत्तन से भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने की अपेक्षा करते हैं तो वीपीटी उक्त दिशानिर्देशों में विशिष्ट खंड दर्शाए। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 15.1 (क) के अनुसार, तात्कालिक आधार पर अपेक्षित सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर की भूमि केवल निविदाएं आमंत्रित करते हुए लाइसेंस आधार पर दी जाएगी। यह भी बताया गया है कि जहां कहीं साध्य होगा निविदा-सह-नीलामी के माध्यम से खोजे गए बोली मूल्य पर लाइसेंस प्रदान किया जाएगा। जिन मामलों में निविदा-सह-नीलामी साध्य नहीं है, भूमि अद्यतन बाजार मूल्य पर लाइसेंस आधार पर आबंटित की</p>	<p>यह प्रस्ताव अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए भूमि के सेवा वर्ग के अधीन ही है।</p> <p>चालू पंचवर्षीय 2013-18 के लिए बृहत् प्रस्ताव बोर्ड की हाल ही में 10-10-2015 को हुई बैठक में प्रस्तुत किया गया था।</p> <p>तदनुसार, पट्टा/लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटनों के लिए चालू</p>

	जा सकती है जिसे पैरा 18(ग) के अधीन अधिसूचित किया जाएगा। निविदा-सह-नीलामी पद्धति का प्रयोग नहीं करना एक अपवाद रूप में समझा जाना चाहिए। इस प्रकार, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उक्त खंड के अनुसार, निविदा-सह-नीलामी विकल्प पहले प्रयोग किया जाना चाहिए। वीपीटी से यह स्पष्ट करने का अनुरोध है कि क्या दिशानिर्देशों द्वारा यथा अधिकारप्राप्त मौजूदा प्रस्ताव दाखिल करने से पहले वीपीटी द्वारा इस विकल्प का पता लगाया गया है। इस विकल्प का परिणाम कृपया हमारे साथ बांटे। यदि वीपीटी राय व्यक्त करता है कि निविदा-सह-नीलामी पद्धति साथ नहीं है तो इस आधार पर उसके कारण बताए जिसके आधार पर पत्तन ने अद्यतन बाजार मूल्य के आधार पर प्रस्ताव दाखिल करने का निर्णय लिया गया है।	पंचवर्षीय 2013-18 के लिए वीपीटी भूखंडों सभी जोनों के लिए अपना दरमान अनुमोदित/अधिसूचित करने के लिए टीएमपी को बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने की पृथक कार्रवाई की जा रही है और टीएमपी को जल्द भेजी जाएगी। निविदा-सह-नीलामी कार्यपद्धति अब एलपीजी 2014 के अनुसार नए आबंटनों हेतु अनुसरित की जाएगी।
	(iii). उपर्युक्त प्रश्न होने के बावजूद, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) में बताया गया है कि एलएसी इबिड दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर सामान्यतः भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य अंगीकृत करेगा, उसी समय यह लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारकों के लिए भूमि के उच्चतम बाजार मूल्यों का चयन नहीं करने की एलएसी/पत्तन को लचीलापन भी देता है। जैसाकि पहले बताया गया है, स्वीकार करते हुए कि पत्तन क्षेत्र के भीतर कार्गो स्टेकिंग पत्तन प्रचालनों के प्रमुख कार्यों में से एक है और यह कार्गो प्रहस्तन गतिविधि को कॉम्प्लिमेंट्स करता है और खुला स्टेकिंग के लिए मौजूदा लाइसेंस की तुलना में प्रथम सप्ताह में 912 प्रतिशत और 1197 प्रतिशत की अत्यधिक वृद्धि पर अधिकांश उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाई गई कड़ी आपत्तियों के मद्देनजर भी, वीपीटी अपने प्रस्ताव पर पुनर्विचार करे और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उपलब्ध लचीलापन का इस्तेमाल करते हुए संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए जांच करे।	(क). विधिवत् विशेष कारण भेजते समय, संशोधित प्रस्ताव खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए 11 माह से अनाधिक आधार पर अस्थायी लाइसेंस के लिए वीपीटी भूमि के आबंटन के लिए एकसमान रूप से (रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के पूर्व प्रस्ताव की बजाय) रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की लाइसेंस दर अनुमोदित तथा अधिसूचित करने के लिए भेजा गया था।  संशोधित लाइसेंस शुल्क दर अर्थात् रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की अनुशंसाओं के सम्बंध में, 11 माह से अनाधिक अवधि के लिए अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन हेतु, भूमि आबंटन समिति ने विभिन्न कारकों की जांच की थी जैसे (1) संशोधित एलपीजी 2014, जारी तारीख 17-07-2015, (2) एमओएस से प्राप्त डी.ओ. पत्र दिनांक 08-07-2015, और (3) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किया गया प्रचालनात्मक क्षेत्रों हेतु भूखंडों का मूल्यांकन और नोट किया गया है कि रु0 4,500/- प्रति वर्ग मी. की बाजार दर अस्थायी खुला स्टेकिंग प्रयोजन के लिए उनके द्वारा अनुशंसित की गई थी, जोकि औद्योगिक प्रयोजनों के लिए है जिसके लिए परिगणित लाइसेंस शुल्क रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह है।
		(ख). वीपीटी ने बाद में अपने ईमेल दिनांक 4 नवम्बर 2015 द्वारा मौजूदा प्रस्ताव में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित रु0 4500/- वर्ग गज के भूमि मूल्यांकन के समर्थन में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि पर अंतिम रिपोर्ट का सार अग्रेषित किया था।
	(iv). वीपीटी से यह भी अनुरोध है कि वह यह भी पुष्टि करे कि क्या पत्तन ने यह पता लगाने के लिए कोई अध्ययन किया है कि ट्रेड कार्गो स्टेकिंग के लिए ऐसी अत्यधिक वृद्धि वहन कर सकता है और इसके परिणामस्वरूप कार्गो का पड़ोसी पत्तनों की ओर विपथन नहीं होगा। यदि ऐसा है तो वीपीटी ऐसी रिपोर्ट की प्रति सांझा करे।	वीपीटी ने एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था और उन्होंने खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों सहित सभी वीपीटी भूखंडों के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। तदनुसार, एलएसी द्वारा उक्त रिपोर्ट की जांच करने के बाद, संशोधित प्रस्ताव रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के पूर्व प्रस्ताव के स्थान पर रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह निर्धारित किया गया है।
(2).	वीपीटी के प्रस्ताव के साथ प्रपत्र-1 और प्रपत्र-2 नहीं लगाया गया था जबकि हमारे समसंख्यक पत्र दिनांक 6 फरवरी 2013 के पैरा 3 (vii) में इसके बारे में विशेष रूप से उल्लेख किया गया था। इसके प्रस्ताव के अनुबंध-1 में उक्त प्रश्न पर वीपीटी द्वारा प्रेषित उत्तर संतोषजनक नहीं पाया गया है। वीपीटी से पुनः अनुरोध है कि वह हमारे पत्र सं. टीएमपी/4/2014-विधि दिनांक 12 सितम्बर 2014 द्वारा वीपीटी सहित सभी महापत्तन न्यासों को अग्रेषित दस्तावेजों की जांच-सूची के अनुसार विधिवत् भरे गए मांग पत्र भेजे।	विधिवत् कुछ कारण देते हुए, खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए 11 माह से अनाधिक अस्थायी लाइसेंस आधार के लिए वीपीटी भूमि के आबंटन हेतु एकसमान रूप से (रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के पूर्व प्रस्ताव की बजाय) रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की लाइसेंस शुल्क दर अनुमोदित और अधिसूचित करने के लिए टीएमपी को "प्रपत्र-घ" के साथ संशोधित प्रस्ताव भेजा था।
(3).	प्रपत्र-1 की टिप्पणी 1 में यथा उल्लिखित, वीपीटी से यह प्रमाणित करने का अनुरोध है कि उसका प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी महापत्तनों के लिए भूमि नीति - 2014 के अनुसार है।	
(4).	प्रपत्र-1 की टिप्पणी 2 में यथा उल्लिखित, वीपीटी से अनुरोध है कि वह	

	इस आशय का प्रमाणपत्र भेजे कि तत्संबंधी जोन में आबंटित की जाने वाली भूमि पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।	
(5).	प्रपत्र-1 भेजते समय, वीपीटी से अनुरोध है कि शर्तों में प्रस्तावित शर्तों परिवर्तनों, यदि कोई हों, का औचित्य देते हुए निर्धारित प्रारूप में मौजूदा तथा प्रस्तावित शर्तों के साथ मौजूदा और प्रस्तावित किरायों की तुलना भेजे।	
(6).	यदि किसी मामले पर वीपीटी का प्रस्ताव ऊपर उल्लिखित भूमि नीति दिशानिर्देशों से विपथन करता है तो कृपया उसके ब्योरे और उसके कारण भेजें।	वीपीटी ने प्रमाणित किया है कि वीपीटी ने पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी की गई महापत्तनों हेतु भूमि नीति 2014 और एमओएस से प्राप्त डी.ओ. पत्र सं. 08-07-2015 का पालन किया है।
II.	भूमि का मूल्यांकन:	
(1).	प्रस्ताव के साथ संलग्न अनुबंध-1क राज्य सरकार रेडी रिकनर (न्यूनतम और अधिकतम दोनों) और अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के अनुसार भूमि के मूल्यांकन के अनुसार भूमि का मूल्यांकन देता है। अन्य कारकों के लिए भूमि का मूल्यांकन वीपीटी द्वारा अनुपलब्ध बताया गया है। प्रस्ताव में सुविचारित भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में, वीपीटी निम्नलिखित बिन्दुओं पर स्पष्टीकरण भेजे:-	खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन और एलपीजी 2014 के 5 कारकों हेतु तुलनात्मक विवरण के सम्बंध में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता रिपोर्ट संलग्न करते हुए और विशेष कारण भेजते हुए, संशोधित प्रस्ताव खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हेतु 11 माह से अनाधिक अस्थायी लाइसेंस आधार हेतु वीपीटी भूमि के आबंटन के लिए एकसमान रूप से (रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के पूर्व प्रस्ताव की बजाय) रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह अनुमोदित और अधिसूचित करने के लिए संशोधित प्रस्ताव भेजा गया है।
	(i). वीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 13 अप्रैल 2015 के अनुबंध-1(क) रूप में संलग्न विवरण से, यह देखा गया है कि राज्य सरकार के रेडी रिकनर (न्यूनतम एवं अधिकतम मूल्य दोनों) के अनुसार सभी 12 जोनों अर्थात् I-ख, I-ग, II-क1, II-क2, IV-क, VI-ख, VIII, IX-क, IX-ख, X-क, X-ख और XIV के लिए भूमि का मूल्य अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि के मूल्य से उच्चतर हैं। अनुबंध-1(ग) से यह देखा गया है कि वीपीटी द्वारा निर्धारित रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह की प्रस्तावित दर अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा 12 जोनों के लिए भूमि के मूल्य पर आधारित है जोकि भूमि का उच्चतम मूल्य नहीं है। भूमि के उच्चतम मूल्य का चयन नहीं करने के लिए एलएससी द्वारा लिखित में कोई कारण दर्ज नहीं किया गया है, जैसाकि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अधीन अपेक्षा की गई है। यह बिन्दु पैरा 3(iii)(क) में हमारे समसंख्यक पत्र दिनांक 6 फरवरी 2015 में भी बताया गया था। यदि एलएससी/पत्तन भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर विचार करने की स्थिति में नहीं हो तो उसके कारण बताएं जैसाकि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) में विनिर्दिष्ट किया गया है।	
	(ii). यह देखा गया है कि राज्य सरकार रेडी रिकनर के अनुसार भूमि मूल्यांकन विभिन्न स्थानों के लिए आवासीय क्षेत्र हेतु भूमि मूल्यांकन से संबंधित है। वीपीटी ने राज्य सरकार रेडी रिकनर और अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित मूल्यांकन भूमि के अनुसार आवासीय क्षेत्र के लिए प्राप्त किए गए 12 जोनों के भूमि मूल्यांकन की तुलना की है। वीपीटी से यह स्पष्ट करने का अनुरोध है कि कैसे आवासीय क्षेत्र के लिए भूमि का बाजार मूल्य कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए लाइसेंस देने हेतु विषय प्रस्ताव के लिए पत्तन भूमि का मूल्य निर्धारित करने के लिए सुविधाओं, अवसंरचना, आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधित्व है।	
	(iii). अनुबंध-1(ख) और 1(ग) में रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की प्रस्तावित दर पर पहुंचने के लिए सुविचारित 12 जोनों में से, जोनों में से एक अर्थात् 1-ख के लिए सुविचारित रु0 8000 प्रति वर्ग गज का भूमि का मूल्यांकन वीपीटी द्वारा अपने पूर्व पत्र दिनांक 29 नवम्बर 2014 के कवर के अधीन वीपीटी द्वारा अग्रेषित मूल्यांकन रिपोर्ट 6 सितम्बर 2014 में नहीं पाया गया है। वीपीटी से अनुरोध है कि प्रस्ताव में सुविचारित भूमि मूल्यांकन के समर्थन में उक्त जोन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि का मूल्यांकन भेजें।	
III.	प्रस्तावित दरें:	



(1).	वीपीटी का प्रस्ताव अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों के लिए 12 जोनों हेतु लाइसेंस शुल्क प्रस्तावित करता है। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(ख), 18(ग) और 16(घ) के सौहार्दपूर्ण पठन से, प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये के समकक्ष आरक्षित कीमत और भूमि का बाजार मूल्य अधिसूचित करने के लिए अधिकार प्राप्त हैं अतः वीपीटी से अनुरोध है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में विनिर्दिष्ट प्रावधानों के अनुसार वार्षिक पट्टा किराये के समकक्ष आरक्षित कीमत और भूमि का बाजार मूल्य प्रस्तावित करे।	यह प्रस्ताव केवल अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन की सेवा के लिए भूमि हेतु सेवा श्रेणी के अधीन है।  पट्टा किरायों/एसओआर की 2 प्रतिशत की दर से 01-04-2013 से वार्षिक वृद्धि के साथ बृहत् प्रस्ताव हाल ही में 10-10-2015 को हुई बोर्ड की बैठक में प्रस्तुत किया गया था।  तदनुसार, पट्टा/लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटनों के लिए मौजूदा पांच वर्षों 2013-2018 के लिए वीपीटी भूखंडों के सभी जोनों हेतु इसके एसओआर के अनुमोदन/अधिसूचना के लिए टीएएमपी को एक बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए अलग से कार्रवाई की जा रही है और टीएएमपी को शीघ्र ही भेजा जाएगा।
(2).	पत्तन ने हमारे पूर्व पत्र दिनांक 06 फरवरी 2015 के पैरा 3 (vii) में उल्लेख किए जाने के बावजूद शर्तों के साथ प्रस्तावित मसौदा दरमान दाखिल नहीं किए थे। उक्त बिन्दु पर वीपीटी द्वारा प्रेषित जवाब कि प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव अस्थायी लाइसेंस आधार पर भूमि के आबंटन के लिए विशेष प्रयोजनों हेतु है जो उठाए गए प्रश्न को संबोधित नहीं करता है। मसौदा प्रस्तावित दरमान और शर्तें दरों को लागू करने में विसंगति से बचने के लिए कार्गो की स्टेकिंग हेतु भूमि के लाइसेंसीकरण के लिए भी प्रासंगिक होगा। वीपीटी से पुनः अनुरोध है कि वार्षिक लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया के अनुसार आरक्षित कीमत और भूमि के बाजार मूल्य को शासित करने वाली शर्तों के साथ मसौदा प्रस्तावित दरमान दाखिल करे।	11 माह से अनाधिक अवधि के लिए अस्थायी खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन हेतु लाइसेंस शुल्क दर अर्थात् रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के संशोधित प्रस्ताव में निम्नलिखित शर्तों को शामिल करने का अनुरोध किया गया है:-  1. निर्धारित शर्तें 1 अप्रैल 2013 से लागू होंगी।  2. दरों में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तब तक की जाएगी जब तक सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से ऐसी दर संशोधित नहीं की जाती है।  3. पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क/एसओआर को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जनवरी 2014 से जारी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी और समय-समय पर संशोधित किया जा सकता है।
(3).	वीपीटी के प्रस्ताव में पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि पर कोई टिप्पणी शामिल नहीं की गई है। भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 का खंड 18(ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि की दर निश्चित करने का अधिकार देता है जोकि पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। अतः वीपीटी से अनुरोध है कि अपने बोर्ड के अनुमोदन से पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित करे। इस सम्बंध में बोर्ड अनुमोदन की प्रति भी भेजें।	अस्थायी ओपन कार्गो स्टेकिंग प्रयोजनों तथा शर्तों के लिए भूमि के आबंटन हेतु प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क दर अर्थात् रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह पर 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि अंगीकृत करने के सम्बंध में, बोर्ड ने बृहत् प्रस्ताव के साथ 10-10-2015 को हुई बोर्ड बैठक में अनुमोदन प्रदान किया था और कार्यवृत्त तैयार किए जा रहे हैं।
IV.	अन्य बिन्दु	
(1).	जैसाकि हमारे पत्रों दिनांक 5 नवम्बर 2014 और 6 फरवरी 2015 में पहले से बताया गया है, 31 जोनों के लिए वीपीटी भूखंडों के मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 31 मार्च 2013 को समाप्त हो चुकी है और संशोधन के लिए अतिदेय है। वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव "पत्तन सम्बंधित" सेवा श्रेणी के अधीन 12 जोनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए है। जैसाकि वीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव में बताया गया है, वीपीटी से अनुरोध है कि अन्य प्रयोजनों के लिए सभी शेष जोनों के लिए अपना बृहत् प्रस्ताव तत्काल दाखिल करे।	पट्टा/लाइसेंस आधार पर भूमि आबंटनों के लिए मौजूदा पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए वीपीटी भूखंडों के सभी जोनों के लिए अन्य प्रयोजनों जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि के लिए बृहत् प्रस्ताव टीएएमपी को प्रस्तुत करने के लिए अलग से कार्रवाई की जा रही है, जोकि प्रक्रियाधीन है तथा शीघ्र भेजा जाएगा।

14. उपर्युक्त पैरा 10.3 में बताई गई संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्रवाई बिन्दु के संदर्भ में, केवल वीसीटीपीएल ने अपने पत्र दिनांक 30 जून 2015 द्वारा अपनी आगे की टिप्पणियां प्रस्तुत की थीं जिसे प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में वीपीटी को अग्रेषित किया गया था। वीपीटी ने उक्त पत्र पर कोई विशिष्ट टिप्पणियां नहीं भेजी हैं। तथापि, यह बताना प्रासंगिक है कि वीसीटीपीएल ने अपनी पूर्व टिप्पणियों को दोहराया है कि वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि से इस पत्तन से प्रहस्तित कंटेनर यातायात के लिए प्रशुल्क में वृद्धि होगी। वीसीटीपीएल की पूर्व टिप्पणियों पर वीपीटी अपनी टिप्पणियां पहले ही भेज चुका है।

15. इस मामले में परामर्श से सम्बंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध होंगी। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

16. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i). विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) का प्रस्ताव 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए लाइसेंस आधार पर वीपीटी द्वारा आबंटित भूमि के लिए 12 जोनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए एकसमान लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु है।
- (ii). वीपीटी के मूल प्रस्ताव से यह देखा गया है कि पत्तन ने अस्थायी कार्गो की स्टेकिंग के लिए संशोधित लाइसेंस शुल्क के बारे में एक परिपत्र सं० 500 दिनांक 15-07-2014 और दूसरा परिपत्र सं. 504 दिनांक 6 अगस्त 2014 जारी किया था। वीपीटी द्वारा जारी किए गए परिपत्रों विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन (वीएसए) द्वारा तेलंगाना एवं आंध्र प्रदेश राज्य के माननीय उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई थी। माननीय न्यायालय ने प्रचालनों से उक्त परिपत्रों को स्थगित करते हुए अंतरिम आदेश जारी किया था। वीपीटी ने बताया है कि उसने पूर्व परिपत्र दिनांक 15-07-2014 वापिस ले लिया था और दूसरे परिपत्र के अंतरिम स्थगन को उठवाने के लिए कदम उठाए जाने थे। वीएसए द्वारा दाखिल की गई रिट याचिका का मौजूदा स्थिति के बारे में वीपीटी द्वारा इस प्राधिकरण को नहीं बताया गया था। किसी भी मामले में, खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने के लिए माननीय उच्च न्यायालय द्वारा इस प्राधिकरण को रोकने का कोई निर्देश नहीं दिया गया है।

संशोधित लाइसेंस शुल्क की वसूली के लिए वीपीटी द्वारा जारी किए गए परिपत्र सं. 500 दिनांक 15-07-2014 और दूसरे परिपत्र सं. 504 दिनांक 6 अगस्त 2014 के संदर्भ में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि संविधि के अनुसार उनके द्वारा प्रदत्त कार्गो/पोत संबंधित सेवाओं और पत्तन न्यास से सम्बंधित अथवा उसके अभिग्रहण वाली सम्पत्तियों के लिए भी महापत्तन न्यासों द्वारा वसूल किया जाने वाला प्रशुल्क इस प्राधिकरण के अनुमोदन के अनुसार होना चाहिए। सांविधिक स्थिति की ओर वीपीटी का ध्यान आकर्षित किया गया था और पत्तन की जानकारी में भी यह लाया गया था कि इस प्राधिकरण के अनुमोदन के बिना लाइसेंस शुल्क संशोधित करते हुए ट्रेड को वीपीटी द्वारा जारी किए गए परिपत्र संविधि में परिकल्पित प्रशुल्क निर्धारण व्यवस्था के अनुसार नहीं हैं।

वीएसए द्वारा दाखिल की गई रिट याचिका के सम्बंध में, पत्तन द्वारा जारी किए गए परिपत्रों को चुनौती दी गई है। जैसाकि पहले बताया गया है, लाइसेंस आधार पर खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु वीपीटी के प्रस्ताव पर कार्यवाही करने के लिए इस प्राधिकरण को रोकने के लिए माननीय न्यायालय से इस प्राधिकरण को कोई निदेश नहीं मिला है। वीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 15 का अनुसरण करते हुए अस्थायी लाइसेंस आधार पर आबंटित खुला क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने हेतु प्रस्ताव दाखिल किया है। खंड 15 महापत्तन न्यास से इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित अद्यतन बाजार मूल्य पर लाइसेंस आधार पर सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि आबंटन करने की अपेक्षा करता है जोकि तात्कालिक आधार पर अपेक्षित है। यह प्राधिकरण वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के मद्देनजर पत्तन से सम्बंधित अथवा उसके कब्जे में अथवा उसके अभिग्रहण वाली सम्पत्ति के लिए प्रशुल्क अधिसूचित करने हेतु महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अधीन संविधि के तहत बाध्य है।

- (iii). वीपीटी के प्रस्ताव पर आगे की कार्यवाही करने से पूर्व, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मौजूदा व्यवस्था में, लाइसेंस (भंडारण) शुल्क के लिए प्रभार 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अधीन निर्धारित लागत जमा पद्धति का अनुसरण करते हुए वीपीटी के एसओआर के सामान्य संशोधन के हिस्से के रूप में आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) के दरमानों के खंड 6 के अधीन निर्धारित किए गए हैं। मौजूदा दरमानों में निर्धारित लाइसेंस शुल्क जिसके बारे में पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में पहले से बताया गया है, को संदर्भ के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

**खंड 6 – लाइसेंस (भंडारण) शुल्क के लिए प्रभार**

मद सं.	विवरण	इकाई	दर (रु० में)
1.	शैडों के लिए लाइसेंस शुल्क: अंतरण शैड और भंडारण शैड, भंडारगृह और जी.सी.बी. के पीछे भंडारगृह सहित सभी ढके हुए स्थान।	प्रति 100 वर्ग मीटर	1115.85 प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग
2.	खुला स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क	प्रति 100 वर्ग मीटर	115.35 प्रथम सप्ताह अथवा उसके भाग के लिए और रु० 90.55 अगले सप्ताह अथवा उसके भाग और आगे के लिए
3.	टी-2 शैड के प्रथम तल के लिए लाइसेंस शुल्क	प्रति 100 वर्ग मीटर	625.00 प्रति सप्ताह अथवा उसका भाग

उक्त दरमानों की मूल वैधता जो 31 मार्च 2013 तक थी, समय-समय पर विस्तारित की गई थी और वर्तमान में 30 सितम्बर 2015 तक वैध है। 30 सितम्बर 2015 के बाद की अवधि के लिए वीपीटी के दरमान की वैधता का विस्तार इस प्राधिकरण द्वारा अलग से अनुमोदन हेतु सुविचारित किया गया है।

यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वीपीटी का मौजूदा प्रस्ताव लागत जमा पद्धति के अधीन निर्धारित मौजूदा दरमानों के खंड 6 में क्र.सं. 2 पर खुला क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग के लिए निर्धारित लाइसेंस शुल्क अलग करने के लिए है। यह प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित है। पत्तन ने क्र.सं. 1 और क्र.सं. 3 में निर्धारित लाइसेंस शुल्क की मौजूदा व्यवस्था में कोई बदलाव प्रस्तावित नहीं किया था। इसलिए, मौजूदा प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए 12 जोनों में खुला क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण तक सीमित किया गया है।

यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि जून 2012 में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 31 जनों के लिए वीपीटी भूखंडों के पट्टा किरायों की समीक्षा 1 अप्रैल 2013 से संशोधन हेतु पहले से अतिदेय है। जब 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्टों का अनुसरण करते हुए भूमि की सभी श्रेणियों के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के संशोधन के लिए बृहत् प्रस्ताव दाखिल करने पर शीघ्र विचार करने का अनुरोध किया गया था, वीपीटी ने आश्वासन दिया था कि पृथक कार्रवाई प्रगतिशील है और पत्तन सभी अन्य शेष जनों और प्रयोजनों के लिए इस प्राधिकरण को बृहत् प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए सहमत था। बताया गया है कि पत्तन न्यास के बोर्ड ने 10 अक्टूबर 2015 को हुई अपनी बैठक में अन्य प्रयोजनों के लिए अपना अनुमोदन प्रदान किया है। इसी बीच, वीपीटी ने 12 जनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए क्र.सं. 2 पर केवल एक मद के लिए एकसमान लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन की मांग की थी।

- (iv). जब प्रस्ताव पर पहले ही कार्यवाही की गई थी और सम्पूर्ण परामर्श प्रक्रिया तथा संयुक्त सुनवाई समाप्त हो चुकी थी और जब इस मामले को अंतिम रूप दिया जा चुका था, तब पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने ईमेल दिनांक 14 अक्टूबर 2015 द्वारा 2014 के यथा संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, जिन्हें वास्तव में एमओएस द्वारा 17 जुलाई 2015 को सभी महापत्तन न्यासों को जारी किया गया था, के रूप में उल्लिखित महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन तथा स्पष्टीकरण की प्रति अग्रप्रेषित की थी।

यह देखा गया है कि भूमि के बाजार मूल्य/आरक्षित कीमत के निर्धारण से संबंधित प्रावधान जोकि 2014 के पूर्व भूमि नीति दिशानिर्देशों में खंड 18(क) से 18(ग) में निर्धारित पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु इस प्राधिकरण के लिए प्रासंगिक है, अब संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में खंड 13(क) से (घ) में निर्धारित किए गए हैं। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 13(क) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु कार्यपद्धति को बनाए हुए है। 2014 के संशोधित दिशानिर्देश समान शर्त निर्धारित करते हैं कि किसी भी मामले में पट्टा किराया पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित अद्यतन बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होगा और पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाने वाली पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि की दर भी 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। किराया संशोधन से सम्बंधित संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में मुख्य संशोधन यह है कि भूमि के बाजार मूल्य की अधिसूचना के लिए इस प्राधिकरण की अपेक्षा करते हुए पूर्व भूमि नीति दिशानिर्देशों की बजाय, खंड 13(ख) और (ग) में संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश विनिर्दिष्ट करता है कि यह प्राधिकरण अद्यतन एसओआर अधिसूचित करेगा। इसके अलावा, पट्टा किराया के संशोधन की अवधिता खंड 13 (ग) में संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित की गई है जिसे पूर्व पाठ में निर्धारित नहीं किया गया था। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश विनिर्दिष्ट करते हैं कि एसओआर इस प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 5 वर्षों में एक बार पुर्ननिर्धारित किए जाएंगे।

इस प्रकार, संक्षेप में, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में पत्तन भूखंडों के लिए अद्यतन दरमानों के निर्धारण हेतु बृहत् सिद्धांत 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में बनाए रखे गए हैं, ऊपर स्पष्ट किए गए मुख्य संशोधनों के सिवाय। इसलिए, यह विश्लेषण वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर और जुलाई 2015 में जारी किए गए 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए जोकि व्यापक तौर पर जनवरी 2014 में जारी किए गए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के समान है, लाइसेंस आधार पर वीपीटी द्वारा आबंटित भूमि पर खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने के लिए यह विश्लेषण किया गया है।

- (v). (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्यों और अद्यतन दरमानों के निर्धारण हेतु अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति निर्धारित करता है।  
(ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के अनुसार, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित की जाएगी जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुखों को शामिल किया गया था।

वीपीटी ने मूल प्रस्ताव में कहा था कि 12 जनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की अस्थायी स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क की अनुशंसा हेतु उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार किया गया था जिसमें अन्य सदस्यों अर्थात् मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी को शामिल किया गया था। तत्पश्चात, इस मामले की कार्यवाही के दौरान, पत्तन ने स्पष्ट किया था कि एलएसी जिसकी 21 फरवरी 2015 को बैठक हुई थी वह अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता में थी। 31 जुलाई 2015 की अंतिम एलएसी रिपोर्ट भी इसपर आधारित थी कि पत्तन ने अंतिम संशोधित प्रस्ताव अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता और शामिल सदस्यों के अधीन है। इस प्रकार, वीपीटी ने इस बदलाव के साथ संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के निरूपण के निर्धारण का अनुपालन किया है कि उपाध्यक्ष की बजाय इसकी अध्यक्षता अध्यक्ष, वीपीटी द्वारा की गई थी।

- (ग). 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) के अनुसार, एलएसी इन पांच कारकों के उच्चतम को लेखा में लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेंगे – जैसे (i) राज्य सरकार का रेडी रिकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) पत्तन द्वारा यथा चिह्नित किए जाने

वाले कोई अन्य प्रासंगिक कारक। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करता है तो दिशानिर्देश लिखित में दर्ज किए जाने वाले इनके कारणों की अपेक्षा करते हैं।

2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) और (ख) के साथ पठित खंड 13 (ग) के अनुसार, पत्तन एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के अद्यतन एसओआर के निर्धारण हेतु इस प्राधिकरण को प्रस्ताव दाखिल करेगा जोकि सामान्यतः 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क) में विनिर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य हेतु पांच कारकों के उच्चतम को ध्यान में रखता है।

भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि तीन कारकों अर्थात् पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, समान लेनदेन हेतु पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर और कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसकी पहचान पत्तन द्वारा की जा सकती है पर आधारित भूमि का मूल्यांकन उपलब्ध नहीं हैं।

पत्तन ने स्पष्ट किया है कि राज्य सरकार के रेडी रिकनर से भूमि मूल्यांकन उपलब्ध है। अप्रैल 2015 के पूर्व प्रस्ताव में, पत्तन ने जोन I-ख, I-ग, II-क1, II-क2, VI-ख, VIII, X-क, X-ख और XIV के प्रत्येक जोन के लिए रु 15000 प्रति वर्ग गज और जोन IV-क, IX-क और IX-ख के प्रत्येक जोन के लिए रु 7000 प्रति वर्ग गज की दर से राज्य सरकार के रेडी रिकनर के अनुसार भूमि का न्यूनतम मूल्य भेजा था। भूमि जोनों का अधिकतम मूल्य जोन I-ख, I-ग, II-क2, VI-ख, VIII, X-क, X-ख और XIV के लिए रु 30000 प्रति वर्ग गज, II-क1 के लिए रु 20000 और जोन IV-क, IX-क और IX-ख के प्रत्येक जोन के लिए रु 7000 प्रति वर्ग गज है।

तथापि, अंतिम संशोधित प्रस्ताव में पत्तन ने जोन II क1 और IV क के सिवाय प्रत्येक जोन के लिए इस विकल्प के अधीन भूमि का मूल्यांकन नहीं भेजा है। संशोधित प्रस्ताव में प्रेषित राज्य सरकार रेडी रिकनर के अनुसार भूमि का न्यूनतम और अधिकतम मूल्य दोनों जोन II क1 के लिए रु 10,000 प्रति वर्ग गज और जोन IV क के लिए यह क्रमशः रु 5500 प्रति वर्ग गज और रु 6000 प्रति वर्ग गज है। इस विकल्प के अधीन भूमि के लिए मूल्यांकन में बदलाव के कारण और अन्य दस जोनों के लिए भूमि का मूल्यांकन नहीं दर्शाने के कारण भी पत्तन द्वारा अस्पष्ट रह गए हैं। किसी भी स्थिति में, अंतिम निर्णय लेने पर इसका कोई मेटिरियल प्रभाव नहीं पड़ेगा क्योंकि पत्तन ने अंतिम संशोधित दरें प्रस्तावित करने के लिए भूमि के इस मूल्यांकन को नहीं लिया था। पत्तन ने अपने प्रस्ताव में बताया है कि राज्य सरकार के रेडी रिकनर पर आधारित भूमि मूल्यांकन आवासीय प्रयोजन के लिए है। औद्योगिक/वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए भूमि मूल्यांकन इस विकल्प के अधीन उपलब्ध नहीं है और इसलिए वीपीटी को प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए भूमि के मूल्यांकन पर विश्वास किया है।

(घ). जैसाकि पहले बताया गया है, वीपीटी से यातायात के विपथन के बारे में उनकी शंका के मददेनजर और इसके मूल प्रस्ताव एवं इसके अप्रैल 2015 प्रस्ताव में प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि पर अधिकांश उपयोक्ताओं/लाइसेंसधारियों द्वारा उठाई गई कड़ी आपत्तियों के मददेनजर, वीपीटी द्वारा गठित भूमि आर्बटन समिति (एलएसी) की अध्यक्ष, वीपीटी की अध्यक्षता में 31 जुलाई 2015 को बैठक हुई थी और इसके द्वारा पहले अनुशंसित बाजार मूल्य और लाइसेंस शुल्क की समीक्षा की थी। एलएसी ने ऐसी समीक्षा पर भूमि के संशोधित बाजार मूल्य की अनुशंसा करने और संशोधित लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव करने के समय निम्नलिखित मुख्य पर्यवेक्षणों/कारणों को दर्ज किया है। संशोधित प्रस्ताव में, यह देखा गया है कि एलएसी ने पंचवर्षीय 2013-18 के लिए समग्र रूप में वीपीटी भूखंडों के मूल्यांकन के लिए वीपीटी द्वारा नियुक्त दूसरे अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए भूमि के मूल्यांकन पर विश्वास किया है:

(i). एलएसी ने नोट किया है कि अधिकांश उपयोक्ताओं ने आपत्ति उठाई है कि अस्थायी कार्गो स्टैकिंग प्रयोजन के लिए लाइसेंस आधार पर आर्बटन भूमि कार्गो प्रहस्तन प्रचालनों का अभिन्न अंग है जोकि पत्तन के प्रमुख कार्यों में से एक है और लाइसेंस शुल्क में अत्यधिक वृद्धि की वजह से वीपीटी से पड़ोसी पत्तनों जैसे गंगावरम तक यातायात के विपथन की शंका व्यक्त की थी।

(ii). एलएसी ने एमओएस से प्राप्त एक डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 को भी ध्यान में लिया है जिसमें बताया गया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18 में उल्लिखित कारकों के आधार पर भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करने समय, यह आवश्यक नहीं है कि एलएसी उसको भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए पांच कारकों में से उच्चतम को लेना जरूरी ही है। एलएसी सही औचित्य के साथ दूसरा कारक चुन सकता है। एलएसी ने भी यह देखा है कि एमओएस ने कहा है कि यह महत्वपूर्ण है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18 के अनुसार बाजार मूल्य का चयन करते समय, प्रासंगिक कारक का चयन करते समय ध्यान रखा जाता है जिसमें भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य लिया जाता है। भूमि नीति दिशानिर्देशों के अभियांत्रिक और अनुचित अनुप्रयोग से बाजार मूल्य बढ़ सकता है और अवास्तविक हो सकता है जिसके परिणामस्वरूप निविदा-सह-नीलामियों को कम प्रतिसाद मिलेगा और तत्पश्चात पत्तन को कारोबार का नुकसान भी होगा।

- (iii). वर्तमान प्रस्ताव में, पत्तन कार्गो के आयात/निर्यात और आयात/निर्यात प्रयोजनों के लिए कार्गो की स्टेकिंग के लिए सहायता प्रदाता है जोकि पत्तन प्रचालनों के लिए अनिवार्य है, जिसके बिना, पत्तन में प्रचालन हैम्पर होते हैं।
- (iv). भूमि समिति ने दर्ज किया है कि रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह की दर से पहले अनुशंसित लाइसेंस शुल्क जोकि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत किए गए 12 जोनों के भूमि मूल्यों की औसत के आधार पर निर्धारित किए गए थे तब कार्गो स्टेकिंग और कारोबार परिदृश्य की संकल्पना पर विचार नहीं किया गया था।
- (v). इस प्रकार भूमि आबंटन समिति ने पंचवर्षीय 2013-18 के लिए भूमि के मूल्यांकन के लिए वीपीटी द्वारा परामर्शदाताओं के रूप में नियुक्त भूखंडों, सम्पत्तियों, सर्वेक्षणों आदि के मूल्यांकन हेतु व्यवसायी फर्म होते हुए बताए गए (दूसरे) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूखंडों के मूल्यांकन को देखा था। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्रों के रुपा में क्षेत्रों का उल्लेख करते हुए कार्गो स्टेकिंग हेतु प्रचालनात्मक क्षेत्रों के लिए रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की दर से 12 जोनों के लिए भूमि का एकसमान बाजार मूल्य निर्धारित किया था।

[यहां यह बताना प्रासंगिक है कि न तो एलएसी रिपोर्ट और न ही वीपीटी प्रस्ताव में स्पष्ट रूप से बताया गया है कि एलएसी ने दूसरे अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि मूल्यांकन पर विश्वास किया गया है जोकि पूर्व प्रस्ताव से भिन्न है। यह स्थिति अभिलेखों के पठन से प्राप्त की गई है। किसी भी मामले में, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति संबद्ध पत्तन न्यास के डोमेन के अधीन है जोकि उत्तम निर्णायक हैं और प्राधिकरण को कुछ भी नहीं करना है।]

- (ड). उपर्युक्त पर्यवेक्षण के आलोक में, एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए भूमि मूल्यांकन को देखने के बाद और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की भूमि का बाजार मूल्य अस्थायी कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है जोकि औद्योगिक प्रयोजनों के लिए अकिन है ने 11 माह से अनाधिक अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग हेतु मुख्य प्रचालनात्मक क्षेत्रों (12 जोनों पर) के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रेषित मूल्य के बराबर रु0 4,500/- प्रति वर्ग गज की दर से भूमि बाजार मूल्य पर विचार करने की अनुशंसा की है।

वीपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 24 अगस्त 2015 द्वारा दाखिल किए गए अंतिम संशोधित प्रस्ताव से यह देखा गया है कि एलएसी ने भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर विश्वास किया है। वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने डीआरए दरों अर्थात् स्वामित्व की प्रकृति के लिए अंगीकृत 25 प्रतिशत की उपयुक्त छूट पर रियायत (समग्र 55 प्रतिशत) पर विचार किया है और इसके अलावा भूमि मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा वीपीटी के औद्योगिक-खुला स्टेकिंग भूमि हेतु भूमि मूल्य पर पहुंचने के लिए भी 30 प्रतिशत की छूट दी गई है। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने रिपोर्ट में कहा है कि अधिकांश प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्र कोयला, लौह अयस्क, आदि की स्टेकिंग के लिए प्रयोग किया जाता है जिसके लिए भूमि मूल्यांकन विपथित कर रु0 4500/- वर्ग गज किया गया है वीपीटी भूखंडों के लिए भूमि के मूल्य का निर्धारण करते समय खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए प्रयुक्त भूमि पर भी विचार किया जा सकता है। उस परिसर पर, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने वीपीटी भूमि के लिए अंतिम मूल्यांकन रिपोर्ट से रु0 4500/- प्रति वर्ग गज की अनुशंसा की थी। वीपीटी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्र हेतु रु0 4500/- वर्ग गज पर भूमि के बाजार मूल्य के समर्थन में अंतिम मूल्यांकन रिपोर्ट का प्रासंगिक सार की प्रति अग्रप्रेषित की है।

- (च). इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए भूमि के मूल्यांकन को लिया है और भूमि मूल्यांकन अंगीकृत करने के कारण दिए हैं जोकि राज्य सरकार रेडी रिकनर (अंतिम संशोधित प्रस्ताव में बारह जोनों के केवल दो के लिए उपलब्ध) के अनुसार भूमि के उच्चतम मूल्य की अपेक्षा कम है। वीपीटी के सापेक्ष अन्य महापत्तन न्यासों में वसूल किए गए खुला स्थान हेतु दरों की तुलनात्मक स्थिति से, संकलित किया गया है और वीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के हिस्से के रुपा में प्रेषित किया गया है, दर्शाता है कि वीपीटी में वर्तमान में वसूल किया गया लाइसेंस शुल्क सभी अन्य महापत्तन न्यासों की तुलना में न्यूनतम है।

प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए, एलएसी ने 1 वर्ग गज = 0.836 वर्ग मीटर (4500/0.836) का परिवर्तन कारक लागू करते हुए भूमि का बाजार मूल्य रु0 4500/- प्रति वर्ग गज को रु0 5382 प्रति वर्ग मीटर में परिवर्तित कर दिया है। तब, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में विनिर्दिष्ट के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए, लाइसेंस शुल्क रु0 323/वर्ग मीटर/वार्षिक (अर्थात् रु0 5382 \*6%) पर परिकलित किया गया है और प्रति सप्ताह आधार पर यह रु0 6.21/वर्ग मीटर/सप्ताह (रु0 323/52 सप्ताह) परिगणित किया गया है। रु0 4500 प्रति वर्ग गज पर अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर, और भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए, एलएसी ने 31 जुलाई 2015 की अपनी रिपोर्ट में रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह के लाइसेंस शुल्क की अनुशंसा की थी। एलएसी ने रु0 4500/वर्ग मीटर की दर से भूमि मूल्यांकन और 11 माह से अनाधिक अस्थायी आधार पर खेला कार्गो स्टेकिंग हेतु भूमि के लिए रु0 6.21/वर्ग मीटर/सप्ताह के लाइसेंस शुल्क की अनुशंसा की है तथा दर्ज किया है कि यह उचित माना गया है। वीपीटी बोर्ड ने 5 अगस्त 2015 को हुई अपनी बैठक में भी एलएसी द्वारा अनुशंसित रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह का लाइसेंस शुल्क अनुमोदित किया था।

एलएसी रिपोर्ट में बताया गया है कि प्रस्तावित दर पर, लाइसेंस शुल्क में वृद्धि ट्रेड के लिए मौजूदा दरों से 6.85 गुना अधिक है जोकि भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क)(v) के अधीन औचित्यपरक भी है।

पूर्ववर्ती अनुच्छेद में यथा तालिकाबद्ध मौजूदरा दरमानों में खुला स्थान के लिए रु0 1.1535/वर्ग मीटर/सप्ताह और दूसरे सप्ताह से आगे रु0 0.9055/वर्ग मीटर लाइसेंस शुल्क पर विचार करते हुए, वृद्धि प्रथम सप्ताह के लिए मौजूदा लाइसेंस शुल्क से 4.35 गुना और दूसरे सप्ताह से आगे मौजूदा लाइसेंस शुल्क से 5.85 गुना परिगणित होता है।

- (छ). पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में विश्लेषण के आलोक में और इसे ध्यान में रखते हुए कि अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता में पत्तन न्यास के विभागों के प्रमुखों की एलएसी ने, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए भूमि के बाजार मूल्यांकन पर विचार करने के बाद, प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचा है और यह भी स्वीकार करते हुए कि वीपीटी के न्यासी बोर्ड ने संशोधित लाइसेंस शुल्क अनुमोदित किया है, और कि वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार है, यह प्राधिकरण रु0 6.21/वर्ग मी./सप्ताह अथवा उसका भाग का प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।

वास्तव में, विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन (वीएसए) मामले की कार्यवाही के दौरान पूर्व प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह के 50 प्रतिशत पर भी सहमत था। वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित रु0 6.21 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह पर अनुमोदित संशोधित लाइसेंस शुल्क अप्रैल 2015 में वीपीटी द्वारा प्रस्तावित रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर/सप्ताह लाइसेंस शुल्क का 53 प्रतिशत होगा अर्थात् अप्रैल 2015 प्रस्ताव की तुलना में 47 प्रतिशत कटौती।

- (vi). इसे ध्यान में रखते हुए कि भूमि का उपयोग केवल स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है, संशोधित लाइसेंस शुल्क कम करने के लिए स्टील अथॉरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड (सेल) द्वारा किए गए निवेदन के संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि पत्तन ने अप्रैल 2015 के अपने पूर्ववर्ती प्रस्ताव की समीक्षा की है और भूमि का संशोधित मूल्यांकन अप्रैल 2015 प्रस्ताव में रु0 8466.67 प्रति वर्ग गज से अंतिम संशोधित प्रस्ताव में रु0 4500 प्रति वर्ग गज के निम्नतर स्तर पर सुविचारित किया गया है जिसे इस तथ्य के आलोक में लिया गया है कि भूमि का उपयोग केवल कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है। यह देखा गया है कि यह पहलू कि वीपीटी द्वारा आबंटित की जाने वाली भूमि केवल स्टेकिंग प्रयोजन के लिए है, पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में यथा बताई गई इनकी अंतिम रिपोर्ट में एलएसी द्वारा सुविचारित भी किया गया है।

- (vii). विजाग सीपोर्ट प्राइवेट लिमिटेड (वीएसपीएल) द्वारा कही गई बात के संदर्भ में कि प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्राप्त किया गया भूमि मूल्यांकन का औसतीकरण सही दृष्टिकोण नहीं है, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिया गया भूमि का बाजार मूल्य भूमि का इन्टरनलिसिक मूल्य नहीं है। वीपीटी द्वारा आबंटित भूमि सामान्य प्रयोजन के लिए है। पत्तन द्वारा सही बताया गया है कि विभिन्न जोनों में भूमि के लिए अलग-अलग लाइसेंस शुल्क नहीं हो सकता जब आबंटन का प्रयोजन एकसमान अर्थात् खुला क्षेत्र में अस्थायी कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हो। वीपीटी को शंका है कि यदि लाइसेंस शुल्क उसी प्रयोजन के लिए भिन्न हो तो इससे ट्रेड के बीच प्रतिस्पर्धा पर प्रभाव पड़ेगा। इसके अलावा, एकसमान लाइसेंस शुल्क वीपीटी द्वारा ट्रेड के अनुरोध पर प्रस्तावित किया गया है क्योंकि भूमि का उपयोग समान प्रयोजन अर्थात् खुला क्षेत्र में कार्गो स्टेकिंग के लिए है। इसलिए, एकसमान लाइसेंस शुल्क पर पहुंचने के लिए, भूमि का एकसमान मूल्य अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि मूल्य के आधार पर सुविचारित किया गया है। वास्तव में, अंतिम संशोधित प्रस्ताव में, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने "प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्र" रूप में इसे वर्गीकृत करते हुए लाइसेंस आधार पर कार्गो की खुली स्टेकिंग के लिए इस्तेमाल किए जाने वाले सभी 12 जोनों में क्षेत्र के लिए रु0 4500 प्रति वर्ग मीटर का केवल एक भूमि मूल्यांकन ही दिया गया है। एकसमान लाइसेंस शुल्क रखने के लिए वीपीटी द्वारा की गई टिप्पणी तर्कसंगत दिखाई देती है और इसलिए इस प्राधिकरण ने पत्तन के न्यायनिर्णय के साथ जाने का निर्णय लिया है जो कि एलएसी की अनुशंसा पर आधारित है और वीपीटी के बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है।

- (viii). वीएसए और कुछ अन्य उपयोक्ता एसोसिएशनों ने बताया है कि पड़ोसी पत्तन और अन्य निजी पत्तन ग्राहकों को 45 से 120 दिन का निःशुल्क भंडारण ऑफर कर रहे हैं और निःशुल्क समय के बाद रियायती किराये ऑफर कर रहे हैं। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए अस्थायी लाइसेंस आधार पर आबंटित भूमि पर खुले स्थान में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण हेतु है। लाइसेंस शुल्क केवल कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन हेतु भूमि के आबंटन के लिए वीपीटी द्वारा जारी किए गए लाइसेंस की अवधि के लिए देय है। अतः, निःशुल्क भंडारण का प्रश्न नहीं उठेगा क्योंकि लाइसेंस शुल्क का भुगतान अधिग्रहीत क्षेत्र से जुड़ा है और स्टेक किए गए कार्गो की मात्रा पर ध्यान दिए बिना अधिग्रहीत अवधि के लिए है।

- (ix). (क). वीएसपीएल ने दावा किया है कि भंडारण प्लॉट उपलब्ध करवाना पत्तन की कार्गो प्रहस्तन गतिविधि का अभिन्न अंग है और इसे महापत्तन न्यास (एमपीटी) अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अधीन इस प्राधिकरण से दरों की मांग करने के लिए पट्टे अथवा लाइसेंस के अधीन सम्पत्ति के हस्तांतरण के लिए पृथक गतिविधि के रूप में अलग नहीं किया जा सकता। वीएसपीएल ने यह भी कहा है कि एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अधीन प्रशुल्क निर्धारण वाणिज्यिक, औद्योगिक अथवा सेवा गतिविधि के लिए प्रयुक्त पत्तन सम्पत्तियों के उपयोग के लिए प्रशुल्क निर्धारण के लिए आशयित है और खुला भंडारण प्लॉटों के लिए नहीं जो पत्तन को उसके बर्तों में कार्गो प्रहस्तन गतिविधि चलाने के लिए अधिकार देता है।

वीएसपीएल द्वारा कही गई बात कि एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अधीन प्रशुल्क निर्धारण वाणिज्यिक, औद्योगिक अथवा सेवा गतिविधि के लिए प्रयुक्त पत्तन सम्पत्तियों के उपयोग के लिए प्रशुल्क निर्धारित करने हेतु आशयित है और वीएसपीएल की स्वयं की परिभाषा में खुला भंडारण प्लॉटों के लिए दिखाई नहीं देता है। यह संविधि में किया गया विनिर्दिष्ट नहीं है। वीपीटी ने भी वीएसपीएल

के दावे को नकार दिया है कि महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 खुला कार्गो भंडारण प्लॉटों के लाइसेंसिकरण हेतु आशयित नहीं है।

महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49(1) के अनुसार, यह प्राधिकरण यहां पर विनिर्दिष्ट चार प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त पत्तन सीमाओं के भीतर पत्तन से सम्बंधित अथवा कब्जे में अथवा अभिग्रहण वाली किसी सम्पत्ति के लिए दरमान और दरों को शासित करने वाली शर्तें निर्धारित करने के लिए बाध्य है। धारा 49(1) की उपधारा के अधीन विनिर्दिष्ट चार प्रयोजनों में से, उपधारा (ग) और (घ) भूमि अथवा आयातित माल के स्वामियों द्वारा शौड को पट्टे पर देना अथवा निर्यातों के लिए आशयित तथा पत्तन से संबंधित किसी भूमि, भवन, कार्य, पोत अथवा सामानों के किसी अन्य उपयोग के लिए विनिर्दिष्ट करता है। इस प्रकार, इससे इंकार नहीं किया जा सकता कि कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए लाइसेंस आधार पर वीपीटी से संबंधित भूमि के लिए वीपीटी द्वारा मांगा गया लाइसेंस शुल्क का निर्धारण महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के दायरे में आता है।

जैसाकि पहले बताया गया है, एलएसी ने वीएसए द्वारा उठाए गए बिन्दु पर विचार किया है कि भंडारण प्लॉट कार्गो प्रहस्तन गतिविधि का अभिन्न अंग है। अतः एलएसी ने अन्य बिन्दुओं बिन्दुओं पर विचार करते हुए इस बिन्दु को लेने के बाद लाइसेंस शुल्क की समीक्षा की है और रु0 11.68/वर्ग मीटर/सप्ताह से कम कर रु0 6.21/वर्ग मी./सप्ताह किया गया है।

- (ख). वीएसपीएल द्वारा कही गई दूसरी बात यह है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों में खुला भंडारण के लिए जारी किया गया अस्थायी लाइसेंस हेतु नहीं है। यह नीति 11 माह तक की अल्पावधि के लाइसेंस के लिए है और कि किसी सम्पत्ति पर लाइसेंस अल्प अवधि के लिए भी केवल सतत् आधार के लिए दिया गया है।

वीपीटी ने वीएसपीएल के उपर्युक्त दावे को स्वीकार नहीं किया है। वीपीटी ने टिप्पणी की है कि भूमि नीति लाइसेंस आधार पर प्लॉट के आबंटन के लिए मसौदा कार्यविधि के लिए अलग-अलग पत्तन पर कोई प्रतिबंध अधिरोपित नहीं करता है और पत्तनों को यह स्वतंत्रता है कि वे यातायात, कार्गो निकासी और अन्य लॉजिस्टिक समर्थन कार्यों के इनफ्लो और आउटफ्लो के आधार पर प्लॉटों के आबंटन के लिए कार्यप्रणाली अथवा मानक प्रचालन प्रक्रिया तैयार करने के लिए स्वतंत्र है।

यहां उल्लेख करना प्रासंगिक है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 10.1 विनिर्दिष्ट करता है कि सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि, जोकि तत्काल आधार पर अपेक्षित है, केवल लाइसेंस आधार पर दी जाएगी और किसी पट्टे की अनुमति नहीं दी जाएगी। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में बताया गया है कि लाइसेंस की अधिकतम अवधि 11 माह की अधिकतम अवधि तक होगी और निविदा-सह-नीलामी के माध्यम से बोली मूल्य प्राप्त किया जाएगा। ऐसे मामलों में, जहां निविदा-सह-नीलामी संभव नहीं है, लाइसेंस आधार पर आबंटित की जाने वाली भूमि कम से कम एसओआर तक होगी जो इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित मूल्य पर होगा। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11 में बताया गया है कि सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर भूमि केवल पट्टा आधार पर दी जाएगी। तथापि, विशिष्ट मामलों में, लिखित में प्रतिवेदित किए जाने वाले कारणों से, भूमि पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए केवल लाइसेंस आधार पर दी जा सकती है। सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर भूमि का लाइसेंस सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के भीतर भूमि के मामले में यथा लागू कार्यपद्धति और शर्तों द्वारा शासित होता है।

इस प्रकार, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (क) से (ग) में विनिर्दिष्ट प्रावधानों के साथ उपर्युक्त प्रावधान के पठन से, 11 माह तक की अवधि के लिए लाइसेंस आधार पर कार्गो की खुला स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण की मांग वाला वीपीटी का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधान के भीतर पाया गया है।

- (ग). वीएसपीएल ने भी बताया है कि, विभिन्न जोनों के अन्य भूमि उपयोक्ताओं के मामले में, वे पट्टा अधीन 30 वर्षों तक की अवधि के लिए निर्धारित पट्टा किरायों का भुगतान करेगा और अपने वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक उपयोग के लिए भूमि सम्पत्ति का आनंद लेगा और केवल निर्धारित वार्षिक वृद्धि का भुगतान करेगा। परन्तु, खुला भंडारण के मामले में, लाइसेंस सामान्य तौर पर कार्गो स्टेकिंग के लिए दिया गया है और शुल्क साप्ताहिक आधार पर वसूल किया जाता है तथा किसी कारण की वजह से कार्गो निकासी में किसी विलंब के लिए 5 गुना तक दंड भी है भले ही यदि वे उपयोक्ता के नियंत्रण से बाहर हो जैसे संयंत्र बन्दी/कमजोर बाजार परिस्थितियों आदि की वजह से इंडेन्ट नहीं रखने की इच्छा वाले ग्राहक के रेलवे रैकों की अनुपलब्धता।

वीएसपीएल द्वारा बताया गया बिन्दु कि 30 वर्ष के लिए शेष पट्टा किराया सही नहीं किया जा सकता क्योंकि पत्तन सामान्यतः पट्टा करारों में समय-समय पर किरायों में संशोधन के लिए एक खंड निर्धारित करता है। पट्टा किराया संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 और पूर्व भूमि नीति दिशानिर्देश के अनुसार भी प्रत्येक पांच वर्षों के बाद संशोधन के अधीन है। वीएसपीएल द्वारा उल्लिखित दंड की वसूली के संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वीपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव में किसी ऐसी शर्त का प्रस्ताव नहीं किया है। किसी मामले में, अनाधिकृत अधिग्रहण संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रासंगिक प्रावधानों द्वारा शासित होगा।

- (घ). प्रचलित पट्टा किरायों से 2 अथवा 3 गुना पर आरबीआई लागत स्फीति के आधार पर समेकित सूचकांक दर लागू करते हुए लाइसेंस शुल्क निर्धारित करने के लिए वीएसपीएल द्वारा कही गई बात संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में विनिर्दिष्ट पत्तन भूमियों के लिए दरमानों के निर्धारण हेतु निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार नहीं पाया गया है।

- (ड). वीएसपीएल ने प्रशुल्क नीति 2015 के संदर्भ की ओर भी ध्यानाकर्षित किया है जो महापत्तनों को वार्षिक राजस्व अपेक्षा के भीतर अपना स्वयं का प्रशुल्क निर्धारित करने के लिए महापत्तनों को अधिकार देता है और प्रशुल्क नीति, 2015 में विनिर्दिष्ट का भी उल्लेख किया है जो संबद्ध पत्तन न्यास के अध्यक्ष से अपेक्षा करता है कि वह यह सुनिश्चित करे कि प्रशुल्क में वृद्धि करने के अधिकार का इस्तेमाल करते समय यातायात विस्थापित नहीं हो।

वीएसपीएल द्वारा कही गई बात के संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि, दरमानों के सामान्य संशोधन के लिए प्रशुल्क नीति, 2015 का उक्त प्रावधान लागू है। वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अधीन लाइसेंस शुल्क के संशोधन के लिए है और प्रशुल्क नीति, 2015 के अधीन नहीं है। किसी भी मामले में, एलएसी ने प्रस्तावित दर के लिए अपनी अनुशंसा देते समय वीपीटी से कार्गो के विपथन के संबंध में उपयोक्ताओं की चिंताओं को ध्यान में रखा है।

- (x). (क). वीसीटीपीएल ने मामले की कार्यवाही के दौरान कहा था कि उन्होंने वीपीटी के साथ दीर्घावधि पट्टा करार किया है और उनके मामले में किराया वीपीटी के मौजूदा दरमानों के अनुसार लाइसेंस शुल्क (भंडारण शुल्क) है जोकि वीपीटी के दरमान के सामान्य संशोधन के हिस्से के रूप में निर्धारित किया गया है। वीसीटीपीएल ने पत्तन से स्पष्टीकरण मांगा है कि क्या प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क इसके मामले में लागू होगा। अतः वीपीटी से वीपीटी और वीसीटीपीएल के बीच हुए लाइसेंस करार में प्रावधानों के संदर्भ में वीसीटीपीएल द्वारा उठाए गए पहलू की विशेष रूप से जांच करने का अनुरोध किया गया था।

वीपीटी ने बताया है कि वीसीटीपीएल के सिवाय सभी पीपीपी परियोजनाओं के लिए, पत्तन दरों की अनुसूची के आधार पर भूमि आबंटनों के लिए दरें वसूल कर रहा है। तथापि, वीसीटीपीएल के मामले में, यह दरमानों पर आधारित है। वीसीटीपीएल को भूमि आबंटन उन दरमानों के आधार पर किया गया था जो आबंटन के समय के दौरान प्रचलन में थे। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के जारी होने के बाद, संग्रहीत किए जाने वाले लाइसेंस शुल्क के सम्पूर्ण ढांचे में भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रावधानों के आधार पर परिवर्तन किया गया है। वीपीटी ने तर्क दिया है कि लाइसेंस आधार पर वीसीटीपीएल की पट्टा अवधि 30 वर्षों की अवधि के लिए है और वीसीटीपीएल का दावा कि 12 वर्षों की अवधि के बाद बढ़ोतरी नहीं होगी, बदलते आर्थिक परिदृश्य में सही नहीं है जहां सेवा/परिस्फुटि की लागत में ऊर्ध्वमुखी रुझान की राह को लेते हुए बदलाव किया गया है। वीसीटीपीएल द्वारा प्रदत्त सेवाओं के लिए प्रशुल्क स्थिर नहीं है और इसमें कई बार ऊर्ध्वमुखी बदलाव किए गए हैं जोकि विभिन्न इनपुट सामग्रियों और सेवाओं की लागतों में वृद्धि पर आधारित था।

पत्तन ने बताया है कि वीसीटीपीएल के स्थान पर भूमि के बाजार मूल्य में भी पिछले कुछ वर्षों में वृद्धि की गई है और निर्धारित किया गया प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क वास्तविक है। वीपीटी ने बताया है कि प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए निर्धारित किया गया है, तथा वीसीटीपीएल के अल्पावधि/दीर्घावधि पट्टों/लाइसेंसों पर भी लागू है। इस प्रकार वीपीटी ने वीसीटीपीएल द्वारा उठाए गए बिन्दु के संदर्भ में अपनी स्थिति बताई है। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यह प्राधिकरण सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए पत्तन न्यासों की भूमि के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क निर्धारित करता है। संबद्ध पत्तन न्यास द्वारा वैयक्तिक पट्टाधारक/लाइसेंसधारी के साथ पट्टा/लाइसेंस करार किया गया है। अतः यह प्राधिकरण वैयक्तिक पट्टाधारकों के साथ संबद्ध पत्तन न्यास द्वारा किए गए वैयक्तिक पट्टा करारों के मामले में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता है।

- (ख). वीसीटीपीएल द्वारा कही गई दूसरी बात यह है कि पत्तन ने अपने टर्मिनल में लगातार भीड़ पर काबू पाने के लिए अल्पावधि आधार पर अतिरिक्त भूमि के दो टुकड़े आबंटित किए हैं। वीसीटीपीएल और वीपीटी के बीच हुए लाइसेंस करार (एलए) से देखा गया है कि एलए का खंड 5.3 अतिरिक्त भूमि के आबंटन की अनुमति देता है और विनिर्दिष्ट करता है कि लाइसेंसदाता और लाइसेंसधारी के बीच परस्पर सहमत निबंधन एवं शर्तों के अनुसार लाइसेंसदाता द्वारा उपलब्ध करवाई गई अतिरिक्त भूमि अथवा परिसर के लिए लाइसेंसधारी किराया अथवा अन्य प्रभार अदा करेगा।

वीसीटीपीएल ने बताया है कि भूमि का आबंटन मौजूदा दरमानों पर किया गया था अर्थात् 11 माह के अल्पावधि पट्टे, जिसका आवधिक तौर पर नवीकरण किया गया है, के अधीन प्रथम सप्ताह से रु0 115.35 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति सप्ताह और अनुवर्ती सप्ताहों के लिए रु0 90.55 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर से किया गया था। वीसीटीपीएल के लिए वर्तमान में प्रभावी किराया रु0 0.91 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह की दर से है। रु0 11.68 प्रति वर्ग मीटर प्रति सप्ताह के प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क पर, यह वृद्धि मौजूदा दर का 12.84 गुना अधिक होगा। इसलिए, वीसीटीपीएल ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया था कि वह वीपीटी से अनुरोध करे कि 11 माह के अल्पावधि लाइसेंस पर आबंटित उक्त क्षेत्र को मौजूदा टर्मिनल के टर्नओवर के साथ दीर्घावधि आधार पर सह-टर्मिनस में परिवर्तित करे। लाइसेंस शुल्क में वृद्धि के संबंध में, उल्लेख करना प्रासंगिक है कि वीपीटी के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार वृद्धि मौजूदा लाइसेंस शुल्क का लगभग 5.82 गुना होगी और वीसीटीपीएल द्वारा उल्लिखित 12.84 गुना नहीं। वीपीटी द्वारा अल्पावधि लाइसेंस से दीर्घावधि लाइसेंस द्वारा भूमि के आबंटन के परिवर्तन के बारे में वीसीटीपीएल द्वारा उठाए गए बिन्दु के संदर्भ में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण का अधिकार पत्तन न्यासों की भूमि के उपयोग के लिए दरमान और दरों के शासित करने वाली शर्तों का निर्धारण करना है। यह प्राधिकरण लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए पत्तन न्यासों की भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करता है। पट्टा अथवा लाइसेंस आधार पर भूमि के आबंटन संबंधी मुद्दा इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार से बाहर है। भूमि के आबंटन का मामला संबद्ध महापत्तन न्यास के डोमेन के तहत आता है। वीसीटीपीएल और वीपीटी के बीच हुए लाइसेंस करार (एलए) से यह देखा गया है कि एलए का खंड 5.3 विनिर्दिष्ट करता है कि लाइसेंसदाता और लाइसेंसधारी



के बीच परस्पर सहमत निबंधन एवं शर्तों के अनुसार लाइसेंसदाता द्वारा उपलब्ध करवाए गए अतिरिक्त भूमि अथवा परिसर के लिए किराया अथवा अन्य प्रभार अदा करेगा।

- (xi). वीपीटी के मूल एवं अंतिम संशोधित प्रस्ताव में पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि पर कोई टिप्पणी शामिल नहीं की गई थी। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18(ग) और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश का खंड 13(ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करने का अधिकार देता है जोकि पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। यह कहे जाने पर, वीपीटी ने 2 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि से संबंधित टिप्पणी प्रस्तावित की है और पुष्टि की है कि बोर्ड ने रु० 6.21 प्रति वर्ग मीटर प्रतिसप्ताह के लाइसेंस शुल्क पर 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के अंगीकरण के लिए अनुमोदन प्रदान किया है। इसलिए, जब तक सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित नहीं की जाती है तब तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि से संबंधित वीपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की गई है। यह टिप्पणी आंशिक रूप से संशोधित की गई है कि वार्षिक वृद्धि इस आदेश के लागू होने की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद लागू होगी।
- (xii). जैसाकि पहले बताया गया है 31 जनों के लिए वीपीटी भूखंडों के मौजूदा पट्टा किराये की वैधता 31 मार्च 2013 को समाप्त हो चुकी है और संशोधन के लिए अतिदेय है। वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव सेवा श्रेणी – “पत्तन संबंधित” जिसे अंतिम संशोधित प्रस्ताव में प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्र रूप में उल्लिखित किया गया है, के अधीन 12 जनों में अस्थायी लाइसेंस आधार पर खुला कार्गो स्टेकिंग के लिए ही है। जैसाकि इसके द्वारा बताया गया है अन्य प्रयोजनों के लिए सभी शेष जनों हेतु बृहत् प्रस्ताव दाखिल करने के लिए वीपीटी को उल्लिखित किए जाने पर, पत्तन ने बताया है कि मौजूदा प्रस्ताव अस्थायी आबंटनों, केवल खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए किए गए, के सम्बंध में लाइसेंस शुल्क दर के लिए अनुमोदन की मांग हेतु है। पत्तन सभी जनों के लिए अन्य प्रयोजनों जैसे आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक आदि के लिए मौजूदा पंचवर्षीय 2013-2018 के लिए इस प्राधिकरण को बृहत् प्रस्ताव दाखिल करने के लिए सहमत था। अतः वीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह अपना बृहत् प्रस्ताव तत्काल दाखिल करे क्योंकि इसका बोर्ड 10 अक्टूबर 2015 को पहले ही अनुमोदन प्रदान कर चुका है क्योंकि पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया संशोधन के लिए पहले से देय है।
- (xiii). पत्तन ने अक्टूबर 2015 के अपने पत्र में सूचना/स्पष्टीकरण भेजते समय एक टिप्पणी प्रस्तावित की थी कि निर्धारित दरें 1 अप्रैल 2013 से लागू होंगी। इसका अप्रत्यक्ष रूप से अर्थ है कि वीपीटी 1 अप्रैल 2013 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन की मांग करता है। इस संबंध में, जैसाकि पहले बताया गया है, यह दोहराया गया है कि आदेश सं. टीएमपी/13/2009-वीपीटी दिनांक 18 फरवरी 2011 द्वारा वीपीटी के दरमानों के सामान्य संशोधन में क्र.सं. (2) में खंड 6 के अधीन मौजूदा दरमानों में निर्धारित खुले स्थान में कार्गो स्टेकिंग के लिए लाइसेंस (भंडारण) शुल्क पहले से प्रभावी है। उक्त एसओआर की मूल वैधता 31 मार्च 2013 को समाप्त हो चुकी है और उसकी वैधता वीपीटी के अनुरोध पर समय-समय पर विस्तारित की गई है और अंतिम संशोधन 30 सितम्बर 2015 तक था। इसका अर्थ है कि खुला स्थान में कार्गो स्टेकिंग के लिए मौजूदा लाइसेंस शुल्क जोकि वीपीटी के दरमानों का हिस्सा बनाता है, भी विस्तारित किया गया है। चूंकि अब तक दरमानों के सामान्य संशोधन के हिस्से इस प्रशुल्क मद और दरें अब तक वैध हैं, इसलिए 1 अप्रैल 2013 से पूर्वव्यापी प्रभावी से प्रस्तावित दरों के निर्धारण का प्रश्न ही नहीं उठता है। इसके अलावा, वीपीटी में स्टेकिंग प्रयोजन के लिए भूमि के आबंटन हेतु लाइसेंस शुल्क पहली बार भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए निर्धारित किया जा रहा है। जब मुरुगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के भूखंडों के लिए लाइसेंस शुल्क आदेश सं. टीएमपी/8/2012-एमओपीटी दिनांक 2 मई 2012 द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए पहली बार निर्धारित किया गया था, आदेश को भावी प्रभाव दिया गया था। इसी मामले में जब वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के निर्धारण के लिए एमओपीटी का दूसरा प्रस्ताव आदेश सं. टीएमपी/57/2014-एमओपीटी दिनांक 10 जून 2015 द्वारा निपटान किया गया था। चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) मामले में पूर्वव्यापी प्रभाव आदेश सं. टीएमपी/56/2014-सीएचपीटी दिनांक 7 जनवरी 2015 द्वारा पट्टा किरायों के लिए दिया गया था।
- ऐसी स्थिति में, 12 जनों में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस शुल्क हेतु दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद भावी प्रभाव से लागू होंगी। भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए किराया अनुसूची के अधीन लाइसेंस शुल्क के कार्यान्वयन के परिणामस्वरूप, खुला स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क से संबंधित क्र.सं. (2) में खंड 6 – लाइसेंस (भंडारण) के लिए प्रभार के अधीन मौजूदा दरमान में निर्धारित लाइसेंस शुल्क इस आदेश के अनुसार लाइसेंस (भंडारण) शुल्क के कार्यान्वयन की तारीख से स्वतः ही हट जाएगा और इस टिप्पणी से बदला गया है कि लाइसेंस शुल्क आदेश सं. टीएमपी/48/2014-वीपीटी दिनांक 15 जनवरी 2016 से अलग से प्रभावी इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार प्रभावी होगा। यह वीपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 14 अगस्त 2014 द्वारा दाखिल किए गए अपने सामान्य संशोधन प्रस्ताव में वीपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण के अनुसार है जहां पत्तन ने मौजूदा एसओआर के सम्पूर्ण खंड 6 को हटाने का प्रस्ताव किया था कि एसओआर एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के आधार पर विपथित किया जाएगा।
- केवल अन्तर यह है कि वीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अधीन क्र.सं. 2 अर्थात् कार्गो के भंडारण के लिए खुला स्थान हेतु लाइसेंस शुल्क के संदर्भ में केवल मौजूदा प्रस्ताव में प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क है। ऐसी स्थिति में, क्र.सं. 1 और 3 में प्रविष्टियां ऊपर यथा उल्लिखित क्र.सं. 2 में संशोधन के साथ मौजूदा दरमानों में जारी रहेंगी। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यदि यह हटाना मौजूदा दरमान से नहीं किया जाता है तो दरों को लागू करने में (परिहार्य) विसंगति आएगी क्योंकि खुला स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क दो स्थानों पर निर्धारित किया जाएगा, एक दरमानों में और दूसरा किराया अनुसूची में।
- (xiv). 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(ग) विनिर्दिष्ट करता है कि दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किए जाएंगे। ऐसी स्थिति में, यह टिप्पणी विनिर्दिष्ट करना उपयुक्त होगा कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लाइसेंस शुल्क इस आदेश के लागू होने की तारीख से पांच वर्षों के लिए प्रभावी होगा और उसके बाद समीक्षा की जाएगी।

- (xv). वीपीटी ने सामान्य टिप्पणी (3) प्रस्तावित की है कि पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क के लिए अन्य शर्तें जनवरी 2014 से एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 द्वारा शासित होंगी। प्रस्तावित टिप्पणी में थोड़ा संशोधन किया गया है कि यह जुलाई 2014 से पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 द्वारा शासित की जाएगी।

17.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समय विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण 12 जनों में लाइसेंस आधार पर वीपीटी द्वारा आबंटित भूमि पर खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग हेतु लाइसेंस शुल्क **अनुबंध** रूप में अनुमोदित करता है।

17.2. 12 जनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए अनुमोदित लाइसेंस शुल्क भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होगा और पांच वर्षों हेतु वैध रहेगा।

17.3. भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद 12 जनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग हेतु लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करते हुए इस आदेश के कार्यान्वयन के परिणामस्वरूप, यह प्राधिकरण मौजूदा दरमानों में खंड 6 में क्र.सं. (2) में निर्धारित खुला स्थान के लिए लाइसेंस (भंडारण) शुल्क निम्नलिखित के साथ इस आदेश के लागू होने की तारीख से संशोधन को अनुमोदित करता है:

मद सं.	विवरण	इकाई	दर (₹0 में)
2.	खुला स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क	इस मद के लिए लाइसेंस शुल्क आदेश सं. टीएमपी/48/2014-वीपीटी दिनांक 15 जनवरी 2016 के लागू होने की तारीख से लागू होने के साथ इस प्राधिकरण द्वारा अलग-से अनुमोदित किराया अनुसूची के अनुसार होगा।	

17.4. वीपीटी को, तदनुसार, निदेश दिया जाता है कि अनुबंध में यथा दिए गए लाइसेंस शुल्क के समावेशन हेतु मौजूदा किराया अनुसूची संशोधित करे और उपर्युक्त पैरा 17.3 के अनुसार मौजूदा दरमान भी संशोधित करे।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)  
[ विज्ञापन-III/4/असा./143/15/(394)]

**अनुबंध**

**12 जनों में खुला क्षेत्र में कार्गो की स्टेकिंग के लिए लाइसेंस में दिए जाने वाले विशाखापत्तनम पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क की अनुसूची**

प्रकार		लाइसेंस शुल्क (₹0/वर्ग मी./सप्ताह)
नया जोन	जोन	
खुला कार्गो स्टेकिंग प्रयोजन के लिए प्रमुख प्रचालनात्मक क्षेत्र	I-ख	₹0 6.21
	I-ग	
	II-क1	
	II-क2	
	IV-क	
	VI-ख	
	VIII	
	IX-क	
	IX-ख	
	X-क	
	X-ख	
	XIV	

1. निर्धारित दरें भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद लागू होंगी और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध रहेंगी।
2. इस आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से एक वर्ष की समाप्ति के बाद दरों में तब तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की जाएगी जब तक कि सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से दर संशोधित नहीं की जाती है।
3. लाइसेंस शुल्क को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए जुलाई 2014 से लागू 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी और समय-समय पर संशोधित की जा सकेंगी।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 2nd March, 2016

**No. TAMP/48/2014-VPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust for fixation of License Fee for allotment of land for cargo stacking purpose in open area for a period not more than 11 months following Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority For Major Ports****Case No. TAMP/48/2014-VPT****Visakhapatnam Port Trust**

- - -

**Applicant****QUORUM:**

- (i). Shri. T. S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 15th day of January 2016)

This case relates to the proposal received from Visakhapatnam Port Trust (VPT) for notification of License fee for allotment of land for cargo stacking purpose in open area for a period of not more than 11 months.

2. The main points made by the VPT in its proposal dated 6 September 2014 are summarised below:
  - (i). License fee as per Scale of Rates (SOR) notified by the Authority is being collected for allotment of land made by the traffic department. [The rate of license fee as per existing SOR prescribed under cost plus method under 2005 guidelines is tabulated in subsequent paragraphs.]
  - (ii). As per para 18(c) of the new Land Policy Guidelines, 2014 approved by the Union Cabinet they have to make a proposal as outlined in 18(a) thereof to the Authority for fixing the market value of land.
  - (iii). Since it would take some time to arrive at the market values by carrying out the valuation of the lands, as per an administrative decision, a Circular No.500 dated 15.7.2014 was issued to the trade communicating that SOR notified by the Authority by Order dated 11.7.2012 will be adopted provisionally for all Licenses issued for allotment of land within and outside customs barrier in accordance with para 15 of Land Policy Guidelines, 2014. The said provisional rates are applicable from the date of approval of Land Policy Guidelines 2014 i.e. from 2 January 2014 as a temporary measure subject to review later till the final rate is fixed and notified by the Authority.
  - (iv). The Visakhapatnam Stevedores Association (VSA) challenged the said Circular No.500 dated 15.7.2014 before the Hon'ble High Court of State of Telengana and Andhra Pradesh by WP No.25383 of 2014 and obtained an interim stay Order dated 18.7.2014 and consequent to the Court order, the said circular dated 15.7.2014 was withdrawn by VPT.
  - (v). Land Allotment Committee (LAC) was constituted in accordance with the Land Policy Guidelines, 2014 consisting of Deputy Chairman, Chief Engineer, Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer. The LAC in the meeting held on 17 July 2014 discussed on fixing the market value for allotment of land made by Traffic Department and decided that in the absence of availability of other details as per the requirement of para 18(a) to determine the highest market value, the details as per minutes of the meeting of the LAC be placed before the Board for taking appropriate decision to fix the reserve price provisionally.
  - (vi). After examining the LAC minutes of 17.7.2014, administrative decision was taken that the LAC could go through issues such as competitiveness of the Port vis-à-vis other ports and come out with various options in the interest of growth of the Port and its competitive position.

- (vii). Accordingly, the LAC met on 23.7.2014 and suggested to get rates of other Ports for similar purpose. However, only two Ports responded and hence rates were obtained from the websites of respective Ports. The LAC met on 28.7.2014 and perused the tariffs prescribed for open space at other ports. The statement showing a comparison of rates for open space at other ports as perused by the LAC is given hereunder for reference:

(in ₹)

Rate	Period	NMPT	MOPT	KOPT	COPT	VOCPT	CHPT	PPT	KPT	MBPT	JNPT	VPT
		2012	2011	2012	2013	2012						
100 sq. mtrs.	Per Annum	31537	38203	15343	42840	23012	24000	14400	5040	60000	19200	4734
1 sq. mtr.	Per Annum	315	382	153	428	230	240	144	50.40	600.00	192.00	47
1 sq. mtr.	Per Month	26	32	13	36	19	20	12	4.20	50.00	16.00	4
1 sq. mtr.	Per Week	6.06	7.35	2.95	8.24	4.43	5.00	3.00	1.05	12.50	4.00	0.99

**Rate proposed by VPT is ₹ 9.66 per sq. mtr./ week for open space for cargo stacking.**

- (viii). The details of tariffs in other Ports for license fee and the market value received from District Revenue Authority was placed before the Board and the Board by Resolution No.39 of 31.10.2014 decided the following -
- to apply provisionally the rate of ₹ 9.66 per sq. mtr. per week (The working for this rate is not given by VPT) and to discuss the matter with the trade and send a proposal with views of the trade to the Authority for notification of this rate to be effective from 20.8.2014 and
  - to finalise valuations of other zones pertaining to determine the market value as per the Land Policy Guidelines and send necessary proposal to the Authority for notification.
- (ix). As per the above said Board decision, a circular no.504 was issued to the trade on 6.8.2014 that the rate of ₹9.66 per sq. mtr. per week worked out on the basis of average of market value of two zones, i.e., I-C and IX-B arrived at by the approved valuer shall be effective from 20.8.2014.
- (x). The said circular no.504 of 6.8.2014 was challenged by the VSA before the Hon'ble High Court of Telengana and Andhra Pradesh and VSA obtained an interim stay Order dated 25.8.2014. The port is taking all necessary steps towards lifting the interim stay and the matter is in progress.

3. In this backdrop, the VPT has requested this Authority to approve and notify the rate of ₹9.66 per sq. mtr. per week for allotment of land for cargo stacking purpose.

4.1. In this context, it is relevant here to mention that in the existing arrangement, the charges for licence (storage) fee is prescribed under Section 6 of Scale of Rates of the VPT approved by this Authority vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 as part of general revision of SOR of the VPT following the cost plus method prescribed under the tariff guidelines of 2005. The original validity of the said Scale of Rates was till 31 March 2013 which has been extended from time to time and is presently valid till 30 September 2015. The license (storage) fee prescribed in the existing Scale of Rates is given below:

Item No.	Description	Unit	Rate (in ₹)
1.	License fee for sheds: Transit sheds and storage sheds, warehouses and all covered spaces including warehouse behind G.C.B.	Per 100 Sq. Mtrs.	1115.85 per week or part thereof

2.	License fee for Open Space	Per 100 Sq. Mtrs.	115.35 for first week or part thereof and ₹90.55 for next week or part thereof and onwards
3.	License fee for 1 <sup>st</sup> Floor of T-2 Shed	Per 100 Sq. Mtrs.	625.00 per week or part thereof

The item relevant for comparison in the above table is Sr. No.2.

4.2. The VPT has now quoting clause 15 of the Land Policy Guidelines of 2014 sought approval of revised license fee under the Land Policy Guidelines of 2014 based on the market value of the land. [Clause 15 of the Land Policy Guidelines, 2014 requires a Major Port Trust to allot land on license basis at the latest market value notified by this Authority based on the proposal filed by the concerned Major Port Trust].

5.1. On scrutiny of proposal dated 6 September 2014 filed by the VPT, the following observations/ points were conveyed to VPT vide our letter dated 5 November 2014:

(i). Para 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Land Allotment Committee (LAC) to be appointed by the Port Trust should normally take into account highest of the following five factors listed in the guidelines to determine the market value of the land:

- (a). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
- (b). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.
- (c). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
- (d). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
- (e). Any other relevant factor as may be identified by the Port.

The subject proposal filed by the VPT for fixation of License fee is not found to be based on market valuation of land on the five parameters prescribed in the Land Policy Guidelines.

(ii). The proposal of VPT states that average market value of land for two zones viz., I-C and IX-B has been considered provisionally to arrive at the proposed license fee of ₹9.66 per sq. mtr./week. In this regard, the VPT to note the following points:

- (a). Land Policy Guidelines do not permit the Authority to fix license fee based on provisional valuation of land.
- (b). It is also not clear as to how the market value of land for zones I-C and IX-B are relevant for the lands for which the license fee is proposed by the port within the Custom Bound area for stacking cargo.
- (c). Detailed working for arriving at ₹9.66 per sq. mtr./ week is not furnished.
- (d). The Land Policy Guidelines of 2014 require this Authority to notify reserve price equated to annual lease rent subject to the condition that the percentage to be applied on the market value of land (which should not be less than 6%) is approved by the Port Trust Board as per the stipulation in clause 18(b) of the Land Policy guidelines of 2014. The proposal of the VPT does not indicate the percentage applied to arrive at the proposed lease rent in compliance with the provisions in the land Policy guidelines.

(iii). The valuation report of the approved valuer (attached as Annex-V to the proposal) does not mention the zone for which the valuation of land pertains to. No co-relation could be drawn to the valuation of land given in the valuation report and the valuation of land considered by the LAC for arriving at the proposed provisional lease rent of ₹9.66 per sq. mtr. per week.

- (iv). The lease rental for VPT lands for 31 zones last approved by the Authority vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 18 June 2012 was valid till 31 March 2013. This means the validity of the existing lease rental of VPT lands has already expired on 31 March 2013. The VPT has, however, so far not filed the proposal for revision of lease rent for its 31 zones. The current proposal states that the port has already undertaken the exercise for revision of lease rent for VPT lands.

Since the current proposal filed by the port is on provisional basis and the port itself admits that final rate will be arrived after detailed analysis of the Land Policy Guidelines of 2014 and recognising the fact that the lease rent of the VPT lands approved in June 2012 is already overdue for revision since 1 April 2013, the VPT to immediately initiate action and consider filing a comprehensive proposal for revision of lease rental/ license fee for all categories of land strictly following the stipulations contained in Land Policy Guidelines of 2014 at the earliest.

- (v). The VPT has not furnished Form 1, Form 2A, Form 2B, copy of the complete report of the approved valuer appointed by the Port Trust for assessing the market valuation of land, draft proposed Scale of Rates along with conditionalities governing the same, comparative position of the current and the proposed rate, list of users / user associations/ lessees to be consulted along with their contact details as per the checklist of documents/ information circulated vide our letter No.TAMP/4/2014-Misc. dated 12 September 2014. The VPT to consider filing a comprehensive proposal covering all the zones and furnish the requisite documents/ formats as per the above mentioned check list.

5.2. It was conveyed to the VPT vide our letter dated 5 November 2014 that in view of the above position the proposal dated 6 September 2014 filed by the VPT could not be taken up for processing in the present form. The VPT was requested to forward a comprehensive proposal for revision of lease rent for all zones in terms of the Land Policy Guidelines, 2014.

5.3. Further, with reference to interim circulars issued by the VPT for levy of revised license fee, it was brought to the notice of VPT that as per the statute the tariff to be levied by the Major Port Trust for the cargo / vessel related services rendered by them or for the properties belonging to or in the occupation of Port Trust should be with the approval of this Authority. The circulars issued to the trade by the VPT are not in line with the tariff setting arrangement envisaged in the statute.

6.1. The VPT vide its letter dated 29 November 2014 has responded to our letter dated 5 November 2014. In the said letter, the VPT had not at all addressed the issues flagged in our letter dated 5 November 2014.

6.2. Subsequently, the VPT vide letter dated 5 December 2014 has stated that a statement showing clarifications on the points observed in our letter dated 5 November 2014 is furnished.

6.3. On examining the VPT's letter dated 5 December 2014 along with the documents furnished, it is seen that some of the points raised in our earlier letter dated 5 November 2014 still remain unaddressed. The information gaps observed in the proposal as brought out hereunder was conveyed to VPT vide our letter dated 6 February 2015 and with a request to VPT to forward a comprehensive proposal for revision of lease rent for all zones in terms of the Land Policy Guidelines 2014.

6.4. The VPT has finally vide its letter dated 13 April 2015 furnished its reply addressing the information gaps observed in its earlier proposals. A summary of the observation made by us and reply furnished by VPT is tabulated below:

Sl. No.	Observation made by us	Reply furnished by VPT
(i).	Annex - I(a), (b) and (c) forwarded by the VPT gives the statement of market value of land under different options, the proposed lease rent and working for arriving at the proposed rate of ₹9.66 per sq. mtr. per week respectively. Annex-I does not give point-wise clarification on the gaps pointed out by us as stated by VPT. Hence, the points raised at para 2 (ii)(b), (c), (iii), (iv), and (v) of our letter dated 5 November 2014 are reiterated as given hereunder.	(a). The licence fee revised and put up for TAMP approval is for the land meant for the service of open cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone as recommended by the Land Allotment Committee on the basis of the average valuation of the land values done by the approved valuer for the said 12 zones considering as one zone for purpose of open cargo stacking on temporary license basis.

	(a). <i>para 2(ii)(b) of our letter dated 5 November 2015</i> - How the market value of land for zones I-C and IX-B are relevant for the lands for which the license fee is proposed by the port within the Custom Bound area for stacking cargo.	(b). Detailed working sheet for arriving the revised rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week for all the 12 zones is furnished as Annexure-1C.  [The VPT has not furnished point-wise reply.]
	(b). <i>para 2(ii)(c) of our letter dated 5 November 2015</i> - Detailed working for arriving at ₹ 9.66 per sq. mtr./ week is not furnished.	
	(c). <i>para 2(iii) of our letter dated 5 November 2015</i> - The valuation report by the approved valuer attached as Annex-V to the proposal does not mention the zone for which the valuation of land pertains to. No co-relation can be drawn to the valuation of land given in the valuation report and the valuation of land considered by the LAC for arriving at the proposed provisional lease rent of ₹ 9.66 per sq. mtr. per week.	
	(d). <i>para 2(iv) of our letter dated 5 November 2015</i> - The lease rental for VPT lands for 31 zones last approved by the Authority vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 18 June 2012 was valid till 31 March 2013. This means the validity of the existing lease rental of VPT lands has already expired on 31 March 2013. The VPT has, however, so far not filed the proposal for revision of lease rent for its 31 zones. The current proposal states that the port has already undertaken the exercise for revision of lease rent for VPT lands.  Since the current proposal filed by the port is on provisional basis and the port itself admits that final rate will be arrived after detailed analysis of the Land Policy Guidelines of 2014 and recognising the fact that the lease rent of the VPT lands approved in June 2012 is already overdue for revision since 1 April 2013, the VPT to immediately initiate action and consider filing a comprehensive proposal for revision of lease rental/ license fee for all categories of land strictly following the stipulations contained in Land Policy Guidelines of 2014 at the earliest.	The revised rate of ₹11.68 ps per sq. mtr. per week submitted for TAMP approval is proposed as final rate for the land meant for the open cargo stacking on temporary licence basis in the 12 zones considering as one zone under service category. Separate action is under progress to submit a comprehensive proposal to TAMP for other purposes for all other remaining zones.
	(e). <i>para 2(v) of our letter dated 5 November 2015</i> - The VPT has not furnished Form 1, Form 2A, Form 2B, copy of the complete report of the approved valuer appointed by the Port Trust for assessing the market valuation of land, draft proposed Scale of Rates along with conditionalities governing the same, comparative position of the current and the proposed rate, list of users / user associations/ lessees to be consulted along with their contact details as per the checklist of documents/ information circulated vide our letter	The proposal now submitted for TAMP approval is for the specific purpose of licence fee for allotment of VPT land on temporary licence basis for open cargo stacking under service category. The following Annexures considered relevant in this regard are furnished:  (i). Annex 1(a) – Statement showing market value of land for open area for cargo stacking

	<p>No.TAMP/4/2014-Misc. dated 12 September 2014. The VPT to consider filing a comprehensive proposal covering all the zones and furnish the requisite documents/ formats as per the above mentioned check list.</p>	<p>(ii). Annex 1(b) – License fee arrived by VPT considering 6% return.</p> <p>(iii). Annex 1(c) – Detailed working for arriving at the proposed license fee.</p> <p>(iv). Annexure-II – Proposed license fee for 12 zones for temporary allotment of VPT lands for open cargo stacking purpose.</p> <p>Also, the list of users, user associations, etc., is furnished.</p>
(ii).	<p>Para 2 and 3 of the minutes of the Land Allotment Committee (LAC) dated 11 September 2014 forwarded by VPT is reproduced below for ease of reference:</p> <p><i>“The Committee observed from statement that the rate arrived at by the approved valuer appointed for the purpose by the Port and the highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years in the Ports vicinity are less than the rates given by the State Governments Ready reckoner of land values in the area. Therefore, the LAC observations /Report furnished vide Minutes dated 17.7.2014 holds good with regard to provisional reserve price recommended by the LAC for these 12 zones as per the provisions of policy guidelines.”</i></p> <p><i>“The LAC further observed that the provisional rate recommended by the Board for allotment of lands under the control of Traffic manager for all 12 zones arrived at ₹9.66 per sq. mtr. per week/ and ₹42 per sq. mtr. per months basing on the rate arrived at by a an approved valuer for zone-I (C) and IX (B) uniformly for all the 12 zones has underwent change due to furnishing of Market value by the approved valuer for the remaining 10 zones. Therefore, LAC is of the view that the valuation of lands obtained by the Estate Division for the remaining 10 Zones may be placed before the Board along with the two zone rates i.e. I(C) and IX (B) for taking further appropriate decision by the Board”.</i></p> <p>From harmonious reading of clause 18(a) read with clause 18(c) and clause 16.2(d) of the Land Policy Guidelines 2014, the proposal to be filed by the concerned port trust to the Authority for fixing the</p>	



	market value of land and the reserve price in terms of lease rent has to be based on the recommendation of the LAC. As per the clause 18(a) of the ibid guidelines the LAC shall normally take into account the highest of the five factors prescribed in the guidelines. If the highest of the five factors is not adopted then reasons for the same are to be recorded in the writing. On perusing the minutes of the LAC dated 11 September 2014, the following points are observed:	
(a).	<p>As per para (2), it is seen that the LAC holds good the provisional reserve price for 12 zones recommended by LAC on 17 July 2014. The minutes of the LAC does not give any specific recommendation. The LAC has observed that in the absence of the details of market valuation of land as per para 18(a) of the Land Policy Guidelines 2014 to determine the highest market value of land, the matter is referred to the Board to fix the reserve price provisionally for the 12 zones.</p> <p>In the concluding para of the LAC minutes dated 11 September 2014, the LAC observes that the rate arrived at ₹9.66 per sq. mtr./ week and ₹42 per sq. mtr./ month based on the rate arrived by approved valuer for Zone I-C and IX-B uniformly for all 12 zones has undergone change due to different market value arrived by the approval valuer for remaining 10 zones. The LAC has viewed that valuation of land for the 10 zones along with two zones I(C) and I(B) be placed to the Board for the taking the decision approval.</p> <p>Thus, it is seen the minutes of the LAC dated 11 September 2014 does not explicitly give any recommendations of the market value of land to be adopted for fixation of Reserve Price in terms of lease rental required as per clause 18(b) of per the Land Policy Guidelines, 2014.</p>	<p>The Traffic Manager stated that Trade has requested to fix uniform rate for all the 12 zones, as the allotment is meant for same purpose i.e., open cargo stacking purpose. In view of the variation of the valuations of 12 zones, the Land Committee recommended <b>to consider the land meant for the purpose of open cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone. The LAC recommended to consider uniform market value of ₹8466.67</b> [rate of ₹11.68 per sq.m. per week as shown in the worksheet (Annexure-1C)] and to submit to Board for taking appropriate decision to recommend the Reserve Price and to submit the proposal to TAMP for approval.</p>
(b).	It is understood that the proposal of VPT is for seeking approval for provisional reserve price. As already brought out vide our letter dated 5 November 2014, the Land Policy Guidelines of 2014 does not permit the Authority to fix the lease rent on provisional basis.	The revised rate of ₹11.68 ps per sq. mtr. per week submitted for TAMP approval is proposed as final rate for the land meant for the open cargo stacking on temporary licence basis in the 12 zones considering as one zone under service category.
(iii). (a).	<p>From the statement attached as Annexure-I(a) to VPT's letter dated 5 December 2014, it is seen that the value of land for 12 zones as per the State Government's Ready Reckoner (both Minimum as well as Maximum value) are higher than the value of land arrived at by the approved valuer.</p> <p>It is seen from Annex-I(c) that the proposed rate of</p>	The Traffic Manager stated that Trade has requested to consider fixing uniform rate for all the 12 zones, as the allotment is meant for same purpose i.e., open cargo stacking purpose. In view of the variation of the valuations of 12 zones, the Land Committee in its meeting dated 21 February 2015 recommended to consider the land meant for the purpose of open

	<p>₹9.66 per sq. mtr./ week arrived by VPT is based on the value of land of two specific zones i.e. I-B/I-C (Sl. No.1) and IX-B (Sl. No.9) based on the market value of land by the approved valuer which is not the highest value of land. There is no reason recorded in writing by the LAC for not choosing the highest value of land, as required under clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014.</p>	<p>cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone and recommended to consider uniform market value of ₹8466.67 [rate of ₹11.68 per sq. m. per week as shown in the worksheet (Annexure-1C)]. The LAC also suggested that the proposal may be submitted to Board for taking appropriate decision to recommend the rate and to submit the proposal to TAMP for approval. Subsequently, the Board vide the circulation resolution no.198/2014-15 resolved to submit a revised proposal to TAMP for approval of license fee of ₹11.68 per sq. mtr. per week uniformly as final rate for the land meant for the purpose of open cargo stacking on temporary licence basis in all the 12 zones considering as one zone and to submit comprehensive proposal for other purposes for all other remaining zones separately to TAMP.</p>
	<p>(b). The value of the land given in Annex-I(a) are found to be different for the 12 zones. However, the VPT has proposed an uniform lease rent of ₹9.66 per sq. mtr./ week for all the 12 zones. Even the LAC in its meeting dated 11 September 2014, has observed that the rate arrived for Zone I-C and IX-B and uniformly considered for all 12 zones has to undergo change due to different market value arrived by the approval valuer for remaining 10 zones. When land value for different zones are different, the approach adopted by the VPT of proposing the reserve price based on the value of land for Zone I-B/ I-C and Zone IX-B uniformly to all the 12 zones is not found to be in line with the Land Policy Guidelines of 2014 which requires reserve price in terms of annual lease rent to be determined applying minimum 6% return on the value of the land.</p>	
(iv).	<p>The VPT has not forwarded a copy of the Board's resolution of its meeting dated 12 November 2014 referred to in the letter dated 29 November 2104. The VPT to forward a copy of the same.</p>	<p>A copy each of the Boards resolution dated 12 November 2014 and the Circulation Board resolution No.198/ 2014-15 are furnished.</p>
(v).	<p>The lease rent approved by the Authority vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 valid till 31 March 2013 covers valuation of land for 31 zones which includes the lease rentals for the 12 zones now proposed by VPT. The port has stated that the proposed rate of ₹9.66 per sq. mtr./ week is for temporary stacking of cargo and it will file a separate proposal for all the 31 zones for other category i.e. Residential, Commercial, Industrial, etc. which will also include this 12 zones as well. The intention of the VPT is not clear.</p>	<p>The proposed rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week submitted for approval of the Authority is only for the land meant for the open cargo stacking on temporary licence basis in the 12 zones considering as one zone under service category. The VPT will file a comprehensive proposal for TAMP approval for other purposes for all other remaining zones.</p>
(vi).	<p>As already brought out in our letter dated 5 November 2014 at para 2(iv), the validity of the existing lease rental of VPT lands for 31 zones has expired on 31 March 2013. The VPT has so far not filed the proposal for revision of lease rent for its 31 zones. The original proposal of the VPT of September 2014 stated that the port has already undertaken the exercise for revision of lease rent for VPT lands.</p>	

	Since the current proposal filed by the port is on provisional basis and the port has stated that it will file a proposal for all the 31 zones including this 12 zones and recognising the fact that the lease rent of the VPT lands approved in June 2012 is already overdue for revision since 1 April 2013, the VPT is requested to consider filing a comprehensive proposal for revision of lease rental/ license fee for all categories of land strictly following the stipulations contained in Land Policy Guidelines of 2014 at the earliest.	
(vii).	<p>The VPT has not furnished Form 1, Form 2A, Form 2B, copy of the complete report of the approved valuer appointed by the Port Trust for assessing the market valuation of land, draft proposed Scale of Rates along with conditionalities governing the same, etc.</p> <p>While filing the comprehensive proposal, the VPT to ensure that documents/ information as per the checklist circulated vide our letter No.TAMP/4/2014-Misc. dated 12 September 2014 is filed.</p>	The proposal now submitted for TAMP approval is for the specific purpose of licence fee rate for allotment of VPT land on temporary licence basis for open cargo stacking under service category. As stated earlier, Annexures 1(a), 1(b), 1(c) and Annexure-II considered relevant in this regard are furnished.

6.5. As stated above, the VPT vide its letter dated 13 April 2015 while furnishing information/ clarification/ documents has proposed revised rates. The main submissions made by the VPT in its proposal dated 13 April 2015 are as follows:

- (i). Consequent upon the Authority's letter dated 6 February 2015 stating that VPT did not address the gaps observed by them on the subject proposal, the LAC under the Chairmanship of Chairman (VPT) met on 21 February 2015. While noting the points mainly raised by TAMP, the LAC also reviewed the position and gave their recommendations vide Minutes of the meeting dated 21 February 2015. The main points recorded in the LAC and the final recommendation of the LAC as seen from the copy of the minutes of the meeting of the LAC forwarded by the VPT along with its proposal are given below:
  - (a). The provisional rate earlier recommended by the Board for all the 12 zones @ ₹9.66 per sq.m. per week has undergone change due to furnishing of market value for remaining 10 zones by the approved valuer. On taking the average value for all the 12 zones, the market value worked out to ₹8466.67 and by applying 6% of the market value, the rate of ₹11.68 per sq.m. per week as against ₹9.66 per sq.m. per week provisionally as decided by the Board.
  - (b). Trade has requested to consider to fix uniform rate for all the 12 zones, as the allotment is meant for same purpose i.e., open cargo stacking purpose.
  - (c). In view of the variation of the valuations of 12 zones, the Land Committee recommended to consider the land meant for the purpose of open cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone and recommended to consider uniform market value of ₹8466.67 (rate of ₹11.68 per sq.m. per week) and to submit to Board for taking appropriate decision to recommend the Reserve Price and the submit to TAMP for approval.
  - (d). The proposal submitted by the VPT is for fixing the final market value for the temporary allotments for cargo stacking purpose for all the relevant 12 zones.

- (e). The proposed rate is part of the proposal for fixing the rates for quinquennium 2013-18 and the proposal for fixing the rates for the remaining zones will be submitted to TAMP separately for approval.
- (f). Finally, the LAC has recommended to consider the market value of ₹8466.67 being the average of valuation done by the approved valuer for the land meant for the purpose of open cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone, since Board has already taken a decision to consider average rate of the valuation done by the approved valuer and to apply uniformly for all the zones which is to be given on temporary basis only for stacking of cargo through Traffic department.
- (ii). Subsequently, the subject aspect has been put up to the Board upon which the Board vide Circular Resolution No.198/2014-15 (copy furnished) resolved to approve the following:
- (a). to submit a revised proposal to TAMP for approval of the rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week uniformly as final rate for the land meant for the purpose of open cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone as recommended by the LAC on the basis of the average valuation of the land values done by the approved valuer for the said 12 zones considering as one zone for purpose of open cargo stacking on temporary license basis; and
- (b). to submit comprehensive proposal for other purposes for all other remaining zones separately to TAMP.
- (iii). Accordingly, revised rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week is proposed uniformly as final rate for the land meant for the purpose of open cargo stacking on temporary license basis in all the 12 zones as one zone.
- (iv). The revised proposed rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week covers the requirement of licence fee in respect of the temporary allotments being made for open cargo stacking purposes only. Separate action is being taken to submit a comprehensive proposal for other purposes such as Residential, Commercial, Industrial, etc., to TAMP for fixing the rates for other remaining zones of VPT lands for the quinquennium 2013-2018 for the land allotments on lease/ licence basis.

6.6. To summarise, the valuation of land for 12 zones for temporary allotment of lands for cargo stacking for the various factors prescribed in clause 18(a) of the Land Policy Guidelines 2014 and the proposed uniform license fee for all the 12 zones as furnished by VPT is tabulated below:

Market valuation of land for the 12 zones (in ₹ per sq. yard)									Proposed license fee
Sl. No.	Zone	Description (Purpose)	Option 1		Option 2	Option 3	Option 4	Option 5	Licence fee proposed by VPT based on the average of the values arrived by the approved valuer (i.e. option 4)
			As per State Govt.'s Ready Reckoner of land values in the area		Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity	Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transaction, update on the basis of the annual escalation rate approved by Port Trust Board	Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the port	Any other relevant factor as may be identified by the port	
			Minimum value	Maximum value	Value	Value	Value	Value	
1	I-B/I-C	Cargo stacking	15000	30000	Not available  As per procedure in vogue, VPT	Not available	8000	Not available	₹11.68 ps. per sq. mtr./ week  (Detailed working provided below in the note)
2	I-C	Cargo stacking	15000	30000			9000		
3	II-A1	Cargo stacking	15000	20000			9000		
4	II-A2	Cargo stacking	15000	30000			10800		
5	IV-A	Cargo stacking	7000	7000			4500		

6	VI-B	Cargo stacking	15000	30000	requested the District Revenue Authority (DRA) to furnish the land valuations who inturn processed the land values through Stamps and Registration Department of Andhra Pradesh Government and then the DRA will furnish the zone wise land valuations of VPT and as such VPT obtaining the transactions @ details of average market value does not arise.	7500		
7	VIII	Cargo stacking	15000	30000		8500		
8	IX-A	Cargo stacking	7000	7000		9000		
9	IX-B	Cargo stacking	7000	7000		(i) 6000		
						(ii) 6500 *		
10	X-A	Cargo stacking	15000	30000		9500		
11	X-B	Cargo stacking	15000	30000		8500		
12	XIV	Cargo stacking	15000	30000		10800		

\* As regards Zone IX B, of the two land valuation given by the land valuer at ₹6000 and ₹6500 per sq. yard, for the purpose of arriving at the market valuation of land, ₹6500/ sq. yard is considered.

**Note:** The detailed working for arriving at the proposed licence fee of ₹11.68 per sq. mtr. per week for purpose of land allotment for open cargo stacking on temporary basis is given below:

Sl. No.	Zones	Value of land by the approved valuer (Option 4) (₹ per sq. yard)
1)	Zone I-B	₹8,000/-
2)	Zone I-C	₹9,000/-
3)	Zone II-A1	₹9,000/-
4)	Zone II-A2	₹10,800/-
5)	Zone IV-A	₹4,500/-
6)	Zone VI-B	₹7,500/-
7)	Zone VIII	₹8,500/-
8)	Zone IX-A	₹9,000/-
9)	Zone IX-B	₹6,500/ 6000 (considered ₹6500)
10)	Zone X-A	₹9,500/-
11)	Zone X-B	₹8,500/-
12)	Zone XIV-B	₹10,800/-
13)	<b>Total</b>	<b>₹1,01,600/-</b>
14)	<b>Average value per sq. yd.: ₹1,01,600.00 / 12</b>	<b>₹8466.67 ps.</b>
15)	Average value per sq. mtr.: ₹8,466.67 x 1.19599	₹10.126.05 ps.

Sl. No.	Zones	Value of land by the approved valuer (Option 4) (₹ per sq. yard)
16)	Average rent per sq. mtr.: ₹10,126.05 ps. X 6%	₹607.56 ps.
17)	<b>Proposed licence fee per week per sq. mtr.: ₹607.56 ps. / 52</b>	<b>₹11.68 ps.</b>

6.7. The VPT had, therefore, requested to approve and notify the aforesaid revised rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week under service category for the land meant for the service of temporary open cargo stacking purpose in the 12 zones considering them as one zone.

6.8. A comparative position of existing license fee for open space (for cargo stacking purpose) at Sl.No.2 Section-6 prescribed under cost plus method in 2005 guidelines vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 and the license fee now proposed by VPT under Land Policy Guidelines of 2014 is tabulated below:

Existing license fee for open space (₹ per sq.mtr./ week)		Proposed license fee for open area for cargo stacking on temporary basis (₹ per sq.mtr./ week)	% increase over the existing license fee
(a). For first week	1.1535 (*)	11.68	912%
(b). For next week onwards	0.9055 (*)		1190%

(\*) The license fee prescribed in the existing Scale of Rates of VPT is on per 100 sq. mtr./ week basis. It is shown in the above table on per sq. mtr./ week basis for comparison with the proposed license fee.

7. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal of VPT dated 13 April 2015 along with copy of the Valuation Report was forwarded to the concerned users/ user organisations/ lessees/ stevedores (as suggested by the VPT) for their comments simultaneously to this Authority and to the VPT. The users were informed that no extension of time shall be granted to respond and if no comments are received within the time stipulated, it will be presumed that they have no comments to offer. The comments received from the users/ user organisations/ lessees/ stevedores were forwarded to the VPT as feedback information. The VPT vide its e-mail dated 12 June 2015 has furnished its remarks on comments of the users/ user organisations/ lessees/ stevedores.

8. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the VPT was requested to furnish additional information/ clarifications vide our letter dated 15 June 2015. The VPT has vide its letters dated 12 October 2015 and 13 October 2015 furnished its reply on the additional information/ clarifications sought by us. Summary of additional information/ clarifications and the response of the VPT is brought out in the subsequent paragraphs.

9. A joint hearing in this case was held on 17 June 2015 at the VPT premises. The VPT made a brief powerpoint presentation of its proposal. At the joint hearing, the VPT and the concerned users/ user organizations have made their submissions.

10.1. As decided at the joint hearing, the VPT was requested to take action/ furnish additional information/ clarification on the following points, which was conveyed to VPT vide our letter dated 24 June 2015 and followed by reminders dated 24 August 2015 and 28 August 2015:

- (i). Furnish comments on the comments of Vizag Seaport Pvt. Ltd. and other users on whose comments the VPT has not responded.
- (ii). M/s. Steel Authority of India Limited (SAIL) was requested to furnish a copy of their comments (which they said have been furnished but not received) by 20 June 2015 to both VPT and to TAMP. Users/ user associations were also requested for further submissions, if any, to VPT and to TAMP by 20 June 2015. The VPT to furnish its response thereon within three days from the date of receipt of further comments from SAIL and users/ user associations.

- (iii). At the joint hearing, the Visakha Container Terminal Private Limited (VCTPL) has pointed out that presently they are being charged license fee at the rates prescribed in the Scale of Rates of VPT. The VCTPL sought clarification from the port whether the proposed licence fee will be applicable in its case. As agreed at the joint hearing, the VPT to examine this aspect with reference to the provisions in the License Agreement entered between VPT and VCTPL and respond back to TAMP and VCTPL.
- (iv). At the joint hearing, most of the users/ user associations/ licensee strongly objected to the increase proposed by VPT in the license fee. The increase works out to the tune of 912% in the first week and 1197% from second week onwards in comparison to the existing license fee. They pointed out that land allotted on license basis for temporary cargo stacking purpose is an integral part of cargo handling operation which is one of core functions of the port. Further, the users/ user association/ licensee apprehended diversion of traffic from VPT to the neighbouring ports like Gangavaram due to the steep increase proposed by the VPT in the license fee. In view of the strong objections raised by most of the users/ licensees to the steep increase proposed in the license fee and in view of their apprehension about diversion of traffic from the VPT, the port was requested to relook at its proposal and file a revised proposal latest by 2 July 2015.

Simultaneously, the VPT was requested to circulate the copy of its revised proposal to the Authority and to the concerned users allowing them three days' time to furnish their comments to both TAMP and the VPT. The VPT was to furnish its comments within three days from the receipt of the comments of the users on the revised proposal. The VPT was also to furnish its reply to the queries raised by us while filing its revised proposal.

10.2. At the joint hearing, M/s. Steel Authority of India Limited (SAIL) was requested to furnish a copy of their comments (which they said have furnished but not received) by 20 June 2015 to both VPT and to us. This was followed by reminder to SAIL vide our letters dated 24 June 2015 and dated 24 August 2015.

10.3. As decided at the joint hearing, the users/ user associations were requested to furnish further submissions, if any, to VPT and to us by 20 June 2015, which was conveyed to users/ user associations vide our letter dated 24 June 2015.

11.1. With reference to point of action decided at the joint hearing at 10.1. (i) above, the VPT has not furnished its comments on the comments of the VSPL furnished on the earlier proposal. The VPT has, however, furnished its comments on the comments of the VSPL on the revised proposal.

11.2. As regards point of action decided at the joint hearing at 10.1. (ii) and 10.2. above, SAIL has furnished its comments on the revised proposal of the VPT and VPT has also furnished its response thereon.

11.3. With reference to point of action decided at the joint hearing at 10.1. (iii) above, the VPT has addressed the points referred therein while furnishing its comments on the comments of the VCTPL on the revised proposal.

11.4. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 10.1. (iv). above, the VPT vide letter dated 24 August 2015 has submitted its revised proposal alongwith LAC recommendations dated 31 July 2015 and approval of the Board in its meeting held on 5 August 2015. The main points submitted by the VPT are summarised below:

- (i). The revised proposal in "Form-D" is furnished for charging License Fee rate for allotment of land for temporary open cargo stacking purposes for a period of not more than 11 months.
- (ii). As per the request of the Authority to relook at its proposal and file a revised proposal in view of the strong objections raised by most of the users/ licensees to the steep increase in proposed license fee and in view of their apprehension about diversion of traffic from the VPT, the Land Allotment Committee (LAC) met on 31 July 2015 (copy of the minutes of the LAC meeting furnished) and as per the certain observations, the LAC recommended a rate of ₹6.21 ps. per sq. mtr. per week for open cargo stacking purpose uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11 months. The main observations of the LAC are as follows:
  - (a). Most of the users/ user associations/ licensees have raised strong objections to the increase proposed in the license fee and pointed out that the land allotted on license basis for temporary cargo stacking purpose is an integral part of cargo handling operations which is one of the

core functions of the port and apprehended that diversion of traffic from VPT to the neighbouring ports like Gangavaram may take place due to steep increase in license fee.

- (b). The neighbouring Gangavaram Port is capable of handling cape size vessels, whereas VPT can handle only panamax size vessel in the inner harbour which is having considerable adverse impact on the freight charges and also Gangavaram is offering 60 days free time for cargo storage, inside port.
  - (c). Even the report of M/s. Bostan Consulting Group (M/s. BCG) mentioned that VPT is not able to compete with the neighbouring port as the longer turnaround time of ships makes VPT less competitive than the private ports.
  - (d). On account of lesser parcel size, storage charges (by allocating less free time), the users are incurring more charges for handling cargo in the inner harbour and in such situation steep increase in license fee will further add to the cost which will make VPT un-competitive with the neighbouring private ports.
  - (e). A communication dated 8 July 2015 received from MOS stating that on the factors mentioned in the para 18 of the Land Policy Guidelines 2014, while determining the latest market value of the land, it is not mandatory that the LAC has to necessarily take the highest of the 5 factors given in Land Policy Guidelines and can choose another factor with proper justification and also commented that representation have been received which shows that in some Ports high market values have been fixed by mechanical and inappropriate application of Land Policy Guidelines. It is also stated that it is important that while choosing the market value as per para 18 of LPG, 2014, due care is taken to choose relevant factor which captures the realistic market value of the land. Mechanical and inappropriate application of the LPG may lead to inflated and unrealistic market value which results in poor response to tender-cum-auctions and subsequently loss of business to the port.
  - (f). The Land Allotment Committee has gone through the valuation of lands done by approved valuer and noted that the market rate of ₹4,500/- per sq. yard, was recommended by them for the temporary cargo storage purpose, according to which the license fee worked out to ₹6.21 per sq. mtr. per week, against the rate of ₹11.68 earlier proposed for approval.
  - (g). Land Committee also noted that the earlier rate of ₹11.68 ps. was arrived based on averaging the land values submitted by the valuer, where the concept of cargo stacking and business scenario was not considered.
  - (h). The valuer has considered the rate of ₹4,500/- per sq. yd. for the operational areas where the cargo is being stacked.
  - (i). Clarification on Land Policy Guidelines issued by Ministry vide letter dated 17 July 2015 provides for considering any other factor for arriving at reserve price. The port is the facilitator for import/ export of cargo and stacking of cargo for import/ export purpose is much essential for port operations, without which, operations at port are hampered. The TAMP's recommendation to review the proposal for a rate of ₹11.68 per sq. mtr., considering Government of India advise vide letter dated 8 July 2015 it is felt desirable to recommend rate of ₹4,500/- per sq. yd. on par with the value furnished by valuer for operational areas. The proposed increase is 6.85 times above the existing rates to the trade which also justifiable under para 13(a)(v) of the Land Policy Guidelines on license fee basis. (It appears that VPT has wrongly quoted the para no. of the Land Policy.)
- (iii). The same proposal was submitted before VPT Board in the meeting held on 5 August 2015 for approval and the Board resolved to approve the following vide the Board Resolution No.98/2015-16 dated 5 August 2015 (copy furnished):
- (a). to submit a revised proposal for TAMP approval for the License fee rate of ₹6.21 per sq. mtr. per week uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11



months as recommended by the Land Allotment Committee on the basis of the valuation report submitted by the approved valuer for open cargo stacking purpose; and

- (b). to submit comprehensive proposal for other purposes for all other remaining zones separately to TAMP, after receipt of the final valuation report.
- (iv). In this connection, the port has requested to note that the above said revised rate of ₹6.21 ps. per sq. mtr. per week, covers the requirement of license fee rate in respect of the temporary allotments, being made for open cargo stacking purpose only. Separate action is being taken to submit a comprehensive proposal for other purposes such as Residential, Commercial, Industrial, etc., for all zones, to TAMP, for fixing the rates for all zones of VPT lands for the current quinquennium 2013-2018 for land allotments of lease/ license basis. The VPT adhered to the Land Policy for Major Ports 2014 issued by MOS, Government of India.
- (v). The VPT has, therefore, requested to approve and notify the License fee rate of ₹6.21 per sq. mtr. per week uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11 months for open cargo stacking purpose in the 12 zones considering them as one zone.

11.5. To summarise, the valuation of land for 12 zones for temporary allotment of lands for cargo stacking for the various factors prescribed in clause 18(a) of the Land Policy Guidelines 2014 and the proposed uniform license fee for all the 12 zones as furnished by VPT is tabulated below:

(In ₹)

Base		DRA Rates		3 years transactions			Tender-cum-auction rate	Approved valuer rate (In ₹ )	Any other relevant factor
Type				2010-11	2011-12	2012-13			
New Zone	Old Zones	Min.	Max.						
Core Operational Areas for open cargo stacking purpose	I-B	***	***	***	Not available	Not available	Not available	4500 per sq. yd. (Report of M/s.RNC furnished)	Not available
	I-C	***	***	***					
	II-A1	10000	10000	***					
	II-A2	***	***	***					
	IV-A	5500	6000	10000					
	VIII	***	***	***					
	IX-A	***	***	***					
	X-A	***	***	***					
	X-B	***	***	***					
XIV	***	***	***						
Total (per sq. yd.)		15500	16000	10000				4500	
Average		5167	5333	10000				4500	
Per sq. mtr.		6180	6379	11960				5382	
Average license fee per year @ 6%		371	383	718				323	
Average license fee per week		7.13	7.36	13.80				6.21	

11.6. A comparative position of existing license fee for open space (for cargo stacking purpose) prescribed at Sl.No.2 Section-6 under cost plus method as per 2005 guidelines vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 and the license fee now proposed vide its letter dated 24 August 2015 by VPT under Land Policy Guidelines of 2014 is tabulated below:

Existing license fee for open space (₹ per sq.mtr./ week)		Proposed license fee for open area for cargo stacking on temporary basis (₹ per sq.mtr./ week)	% increase over the existing license fee
(a). For first week	1.1535 (*)	6.21	438%
(b). For next week onwards	0.9055 (*)		586%

(\*) The license fee prescribed in the existing Scale of Rates of VPT is on per 100 sq. mtr./ week basis. It is shown in the above table on per sq. mtr./ week basis for comparison with the proposed license fee.

12. As decided at the joint hearing, the VPT vide our letter dated 28 August 2015 was requested to circulate its revised proposal to the concerned users allowing them three days' time to furnish their comments to both this Authority and VPT and endorse a copy of the said letter to this Authority for records. The VPT was advised to furnish its comments within three days from the date of receipt of comments of users as already conveyed to VPT vide our letter of even number dated 24 June 2015. In response, the VPT vide its letter dated 29 August 2015 addressed to users with a copy endorsed to us has circulated its revised proposal to users. In this connection, the users/ user organisations have submitted their comments on the revised proposal of VPT. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to VPT as feedback information. The VPT vide its letter dated 29 September 2015 has responded.

13. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 10.1. (iv). above, the VPT vide its letters dated 12 October 2015, 13 October 2015 and email dated 4 November 2015 has furnished its response to the additional information/ clarifications sought by us vide our letter dated 15 June 2015. The summary of the information/ clarifications sought by us and reply furnished by the port are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarifications sought by us	Reply furnished by VPT
I.	<b>General:</b>	
(1).	<p>(i). The existing Scale of Rates approved by the Authority vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 prescribes license fee for open space in Section 6 Charges for License (Storage) fee based on cost plus method prescribed under Tariff Guidelines of 2005 at ₹115.35 per 100 sq. mtrs. for first week and ₹90.55 per per 100 sq. mtrs. for the next week of part thereof. In terms of per sq. mtr., it comes to ₹1.1535 per sq. mtr. for the first week and Re.0.90 per sq. mtr. for the next week or part thereof. As against the above existing license fee for open space for storage of cargo, the VPT has now proposed license fee following the Land Policy Guidelines based on the market value of land for the purpose of temporary cargo stacking in open area at ₹11.68 per sq. mtr. per week. It is seen that there is steep increase in the license fee at the proposed rate to the tune of 912% in the first week and 1197% from second week onwards in comparison to the existing license fee for open space in view of the proposal of VPT to switch over to market value of land for arriving at the license fee for stacking of cargo by following the Land Policy Guidelines 2014.</p> <p>It has to be recognised that cargo stacking inside the port area is one of core functions of the port operations and it complements the cargo handling activity. In this back drop, and also in view of the</p>	<p>Cargo stacking inside the port area is one of the core functions of the port operations and it definitely complements the cargo handling activity. If the cargo is attracted in this port, the port will not get only revenue in terms of license fee, but also get major revenue in terms of vessel related charges and cargo related charges. Over a period of time in the past keeping in view the concept "what the trade can bear", the license fee in respect of land allotments made by the traffic department have not been proposed for increase. That is the reason why the license fee was kept at ₹115.35 ps. per 100 sq. mtr. for 1<sup>st</sup> week and ₹90.55 ps. per 100 sq. mtr. for the next week or part thereof.</p> <p>With the advent of LPG, 2014 during January 2014, it appears that the concept of "what the trade can bear" found no place and in lieu of the same, certain guidelines/ steps are found regarding calculation of license fee based on the market value of the land.</p> <p>As per the LPG 2014, LAC was constituted which recommended the rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week and the same was approved by the Board.</p>

	<p>strong objections raised by most of the users/ licensees to the steep increase proposed in the license fee, the VPT to furnish sufficient justification/ reasons for switching over to the market value of land for arriving at the license fee for temporary stacking of cargo from the existing arrangement of fixing this tariff item.</p>	<p>In this connection, a Joint hearing was conducted by the TAMP, with VPT officials and users/ organisation bodies on 17-06-2015. In the joint hearing as well as through letters, various users/ organisation bodies opined that the rates proposed by the VPT are very high with regard to license fee. The TAMP vide letter No.TAMP/48/2014-VPT dated 24-06-2015, requested VPT to relook at its proposal and file a revised proposal, in view of the strong objections raised by most of the users/ licensees to the steep increase in proposed license fee and in view of their apprehension about diversion of traffic from the VPT.</p> <p>Accordingly, a revised proposal sent to TAMP for approval and notify the license fee rate of ₹6.21 per sq. mtr. per week (instead of earlier proposal of ₹11.68 per sq. mtr. per week) uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11 months for open cargo stacking purpose.</p>
	<p>(ii). If the VPT is of the view that the Land Policy Guidelines of 2014, requires the port to determine license fee based on the market value of land then the VPT to indicate the specific clause in the said guidelines. As per Clause 15.1. (a) of the Land Policy Guidelines of 2014, land inside the Custom Bound area required on immediate basis shall be given on license basis only by inviting tenders. It also states that license shall be granted at the bid value discovered through tender-cum-auction wherever feasible. In cases where tender-cum-auction is not feasible, land can be allocated on license basis at the latest market value which would be notified under para 18(c). Not resorting to tender-cum action method should be exercised as an exception. Thus, as per the said clause in the Land Policy Guidelines of 2014, tender-cum-auction option has to be resorted first. The VPT is requested to clarify whether this option has been explored by the VPT before filing the current proposal as mandated by the guidelines. The outcome of this option may please be shared with us. If the VPT opines that tender-cum action method is not feasible, then the reasons, therefor, based on which the port has taken a decision to file is proposal based on latest market value may be furnished.</p>	<p>This proposal is only for under service category for the land meant for the service of temporary open cargo stacking purpose.</p> <p>The comprehensive proposal for the current quinquennium 2013-2018 was submitted in the recent Board meeting held on 10-10-2015.</p> <p>Accordingly, separate action is being taken to submit a comprehensive proposal to TAMP for its approval/ notify of SOR, for all zones of VPT lands for the current quinquennium 2013-2018 for land allotments on lease/ license basis, and will be sent to TAMP shortly. The tender-cum-auction methodology will be followed for new allotments as per LPG 2014.</p>
	<p>(iii). Notwithstanding the above query, whilst the clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 states that LAC shall normally adopt highest market value of the land based on the five factors prescribed in the ibid guidelines, at the same time it gives flexibility to the LAC/ port of not choosing the highest market values of land for reasons to be</p>	<p>(a). Duly furnishing certain reasons, the revised proposal is sent to approve and notify the license fee rate of ₹6.21 per sq. mtr. per week (instead of earlier proposal of ₹11.68 per sq. mtr. per week) uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11 months for open cargo stacking purpose.</p>

	<p>recorded in writing. As stated earlier, recognising that cargo stacking inside the port area is one of core functions of the port operations and it complements the cargo handling activity and also in view of the strong objections raised by most of the users/ licensees to the steep increase of 912% in the first week and 1197% from second week onwards in comparison to the existing license for open stacking, the VPT may relook at its proposal and examine to file a revised proposal exercising the flexibility available in the Land Policy Guidelines of 2014.</p>	<p>With regard to recommendations of the revised License fee rate i.e., ₹6.21 per sq. mtr. per week, for allotment of land for temporary open cargo stacking purposes for a period of not more than 11 months, the Land Allotment Committee examined the various factors, like (1) Revised LPG 2014, issued dated 17-07-2015, (2) D.O. letter dated 08-07-2015 received from MOS, and (3) the valuation of lands for operational areas done by approved valuer and noted that the market rate of ₹4,500/- per sq. yd., was recommended by them for the temporary open stacking purpose, which is akin to industrial purposes according to which the license fee worked out to ₹6.21 per sq. mtr. per week.</p> <p>(b). The VPT has subsequently vide its email dated 4 November 2015 forwarded the extract of Final Report on land by approved valuer in support of the land valuation of ₹4500 /sq. yard considered by the approved valuer in the current proposal.</p>
	<p>(iv). The VPT is also requested to confirm whether the port has undertaken any study to ascertain that the trade can bear such steep increase for cargo stacking and it will not result in diversion of cargo to neighbouring ports. If so, the VPT may share a copy of such a report.</p>	<p>VPT appointed an approved valuer and they submitted the valuation report for all VPT lands including open cargo stacking purposes also. Accordingly, after examining the said report by the LAC, the revised proposal is arrived for ₹6.21 per sq. mtr. per week instead of earlier proposal of ₹11.68 per sq. mtr. per week.</p>
(2).	<p>The proposal of VPT is not accompanied with Form - 1 &amp; Form -2 despite specifically pointing out in our letter of even number dated 6 February 2015 at para 3 (vii). The reply furnished by VPT to the said query in Annexure-1 of its proposal is not found to be satisfactory. The VPT is once again requested to furnish the requisite form duly filled as per checklist of documents forwarded to all Major Port trust including VPT vide our letter No.TAMP/4/2014-Misc dated 12 September 2014.</p>	<p>Duly furnishing certain reasons, the revised proposal alongwith "Form-D" sent to TAMP for approval and notify the license fee rate of ₹6.21 per sq. mtr. per week (instead of earlier proposal of ₹11.68 per sq. mtr. per week) uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11 months for open cargo stacking purpose.</p>
(3).	<p>As mentioned in Note 1 of Form – 1, the VPT is requested to certify that its proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports – 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.</p>	
(4).	<p>As mentioned in Note 2 of Form – 1, the VPT is requested to furnish a Certificate to the effect that the land to be allotted in the respective zone is in accordance with port's land use plan.</p>	
(5).	<p>While furnishing Form-1, the VPT is requested to furnish a comparison of the existing and proposed rentals along with the existing and the proposed conditionalities in the prescribed format, justifying the changes proposed in the conditionalities, if any.</p>	

(6).	If on any matter the proposal of VPT deviates from the Land Policy Guidelines referred above, please furnish the details thereof and the reasons therefor.	The VPT certified that VPT has adhered to the Land Policy for Major Ports 2014 (revised) issued by MOS, Government of India, and d.o. letter dated 08-07-2015 received from MOS.
II.	<b>Valuation of Land:</b>	
(1).	Annexure-1A attached to the proposal gives the valuation of land as per State Government ready reckoner (both Minimum and Maximum value) and valuation of land as per approved valuer. The valuation of land for other factors is stated to be not available by VPT. With reference to the valuation of land considered in the proposal, the VPT to furnish information/ clarifications on the following points:	Duly furnishing certain reasons and enclosing the approved valuer report with regard to open cargo stacking purpose and comparative statement for 5 factors of LPG 2014, the revised proposal is sent to approve and notify the license fee rate of ₹6.21 per sq. mtr. per week (instead of earlier proposal of ₹11.68 per sq. mtr. per week) uniformly for allotment of VPT land for temporary license basis not more than 11 months for open cargo stacking purpose.
	(i). From the statement attached as Annexure-I(a) to VPT's proposal dated 13 April 2015, it is seen that the value of land for all the 12 zones i.e. I-B, I-C, II-A1, II-A2, IV-A, VI-B, VIII, IX-A, IX-B, X-A, X-B and XIV as per the State Government's Ready Reckoner (both Minimum as well as Maximum value) are higher than the value of land arrived at by the approved valuer. It is seen from Annex-I(c) that the proposed rate of ₹11.68 per sq. mtr./ week is arrived by VPT is based on the value of land for 12 zones by the approved valuer which is not the highest value of land. There is no reason recorded in writing by the LAC for not choosing the highest value of land, as required under clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014. This point was also brought out in our letter of even number dated 6 February 2015 at para 3(iii)(a). This point has not been addressed while filing the revised proposal by the VPT. If the LAC / Port is not in a position to consider the highest market value of land, then reasons for the same may be brought out as stipulated in clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014.	
	(ii). It is seen that the land valuation as per State Government ready reckoner is pertaining to land valuation for residential area for various localities. The VPT has drawn comparison of land valuation of 12 zones obtained for residential area as per State Government ready reckoner and valuation land assessed by the approved valuer. The VPT is requested to explain how the market value of land for residential area is representative enough in terms of facilities, infrastructure, etc., to determine the value of Port land for the subject proposal meant for licensing for temporary stacking of cargo.	
	(iii). Of the 12 zones considered for arriving at the proposed rate of ₹11.68 per sq. mtr. per week in Annexure-I(b) and 1(c), the valuation of land for one of the zones i.e. I-B considered at ₹8000 per sq. yard	

	is not found in the valuation report dated 6 September 2014 forwarded by VPT under cover of its earlier letter dated 29 November 2014. The VPT is requested to furnish the valuation of land by the approved valuer for the said zone in support of the land valuation considered in the proposal.	
III.	<b>Proposed Rates:</b>	
(1).	The proposal of VPT proposes license fee for the 12 zones for temporary open cargo stacking purposes. From a harmonious reading of the clauses 18(b), 18(c) and 16(d) of the Land Policy Guidelines 2014, the Authority is, <i>inter alia</i> , mandated to notify market value of land and reserve price equated to annual lease rent. The VPT is, therefore, requested to propose market value of land and reserve price equated to annual lease rent in line with the provisions stipulated in Land Policy Guidelines, 2014.	<p>This proposal is only for under service category for the land meant for the service of temporary open cargo stacking purpose.</p> <p>The comprehensive proposal together with annual escalation of lease rentals/ SOR @ 2%, w.e.f. 01-04-2013, was submitted in the recent Board meeting held on 10-10-2015.</p> <p>Accordingly, separate action is being taken to submit a comprehensive proposal to TAMP for its approval/ notify of SOR, for all zones of VPT lands for the current quinquennium 2013-2018 for land allotments on lease/ license basis, and will be sent to TAMP shortly.</p>
(2).	The port has not filed draft proposed Scale of Rates along with conditionalities despite mentioning in our earlier letter dated 06 February 2015 at para 3 (vii). The reply furnished by VPT to the said point that the proposal submitted is for specific purposes for allotment of land on temporary licence basis does not address the query raised. Draft proposed SOR and conditionalities will be relevant even for licensing of land for stacking of cargo to avoid ambiguity in the application of rates. The VPT is once again requested to file draft proposed SOR along with conditionalities governing the market value of land and reserve price in terms of annual license fee / lease rent.	<p>It is requested to incorporate the following conditions to the revised proposal of license fee rate i.e., ₹6.21 per sq. mtr. per week, for allotment of land for temporary open cargo stacking purposes for a period of not more than 11 months.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The rates prescribed shall be applicable with effect from 1 April 2013.</li> <li>2. The rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the competent authority.</li> <li>3. The other conditions governing the lease rental/ license fee/ SOR shall be as per the Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping w.e.f. January 2014, and as may be amended from time to time.</li> </ol>
(3).	The proposal of VPT does not include any note on annual escalation in lease rental. Clause 18 (c) of Land Policy Guidelines, 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. The VPT is, therefore, requested to propose annual escalation in lease rent with approval of its Board. A copy of Board approval in this regard may also be furnished.	With regard to adoption of 2% escalation per annum on license fee rate i.e., ₹ 6.21 per sq. mtr. per week, proposed for allotment of land for temporary open cargo stacking purposes and conditions, the Board has accorded approval in the Board meeting held on 10-10-2015 along with comprehensive proposal and minutes are being drawn.
IV.	<b>Other points</b>	
(1).	As already brought out in our letters dated 5 November 2014 and 6 February 2015, the validity of the existing lease rental of VPT lands for 31 zones has expired on 31 March 2013 and is overdue for	A separate action is being taken to submit a comprehensive proposal for other purposes such as Residential, Commercial, Industrial, etc., for all zones, to TAMP, for fixing the rates for all zones of

	revision. The current proposal filed by VPT is meant only for open cargo stacking on temporary license basis in the 12 zones under service category-“Port related”. As stated by VPT in its proposal, the VPT is requested to immediately file its comprehensive proposal for all the remaining zones for other purposes.	VPT lands for the current quinquennium 2013-2018 for land allotments on lease/ license basis, which is under process and will be sent shortly.
--	---	--

14. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 10.3. above, only VCTPL vide its letter dated 30 June 2015 has submitted its further comments, which was forwarded to VPT as feedback information. The VPT has not furnished specific comments on the said letter. It is, however, relevant to state that the VCTPL has reiterated its earlier comments that the steep increase in license fee as proposed by VPT would lead to increase in tariff for container traffic handled from this port. The VPT has already furnished its comments on the earlier comments of VCTPL.

15. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

16. With reference to the totality of the information collected during processing of the case the following position emerges:

- (i). The proposal of the Visakhapatnam Port Trust (VPT) is for fixation of uniform license fee for stacking of cargo in open area at 12 zones for land allotted by VPT on license basis following the Land Policy Guidelines of 2014.
- (ii). It is seen from the original proposal of the VPT that port had issued a Circular No.500 dated 15.07.2014 and another Circular No.504 dated 6 August 2014 regarding the revised license fee for temporary stacking of cargo. The circulars issued by the VPT were challenged by Visakhapatnam Stevedores Association (VSA) in the Hon'ble High Court of State of Telangana and State of Andhra Pradesh. The Hon'ble High Court has passed interim Orders suspending the said circulars from operations. The VPT has stated that it has withdrawn the earlier circular dated 15.07.2014 and was to initiate steps to lift the interim suspension of the second circular. The current status of the Writ Petition filed by the VSA is not made known to this Authority by the VPT. In any case, there is no direction from the Hon'ble High Court restraining this Authority to fix license fee for stacking of cargo in open area.

With reference to Circular No.500 dated 15.07.2014 and another Circular No.504 dated 6 August 2014 issued by the VPT for levy of revised license fee, it is relevant here to mention that as per the statute the tariff to be levied by the Major Port Trusts for the cargo / vessel related services rendered by them and also for the properties belonging to or in the occupation of Port Trust should be with the approval of this Authority. The statute position was brought to the attention of the VPT and it was also brought to the notice of the port that the circulars issued by the VPT to the trade revising the license fee without seeking approval of this Authority are not in line with the tariff setting arrangement envisaged in the statute.

As regards the Writ Petition reported to have been filed by VSA, the challenge is to the circulars issued by the port. As stated earlier, there is no direction to this Authority from Hon'ble Court refraining this Authority to take up the proposal of the VPT for fixation of the license fee for stacking of cargo in the open area on license basis. The VPT has filed a proposal for fixing the license fee for cargo stacking in open area allotted on temporary license basis following clause 15 of the Land Policy Guidelines 2014. Clause 15 requires a Major Port Trust to allot land inside custom Bond area, which is required on an immediate basis, on license basis at the latest market value notified by this Authority. This Authority is bound in the statute under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, to notify the tariff for the property belonging to or in the possession or occupation of the port in view of the proposal filed by the VPT.

- (iii). Before proceeding ahead with the proposal of the VPT, it is relevant here to state that in the existing arrangement, the charges for licence (storage) fee is prescribed under Section 6 of Scale of Rates of the Visakhapatnam Port Trust (VPT) approved by this Authority vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 as part of general revision of SOR of the VPT following the cost plus method prescribed under the tariff guidelines of 2005. The license fee prescribed in the existing Scale of Rates which is already brought out in the earlier paragraphs is reproduced below for ease of reference:

**Section 6 - Charges for licence (storage) fee**

Item No.	Description	Unit	Rate (in ₹)
1.	License fee for sheds: Transit sheds and storage sheds, warehouses and all covered spaces including warehouse behind G.C.B.	Per 100 Sq. Mtrs.	1115.85 per week or part thereof
2.	<b>License fee for Open Space</b>	<b>Per 100 Sq. Mtrs.</b>	<b>115.35 for first week or part thereof and ₹90.55 for next week or part thereof and onwards</b>
3.	License fee for 1 <sup>st</sup> Floor of T-2 Shed	Per 100 Sq. Mtrs.	625.00 per week or part thereof

The original validity of the said Scale of Rates which was till 31 March 2013 has been extended from time to time and is presently valid till 30 September 2015. The extension of validity of the SOR of VPT for period beyond 30 September 2015 is considered separately by this Authority for approval.

It is relevant here to state that the current proposal of the VPT amounts to delinking the licence fee prescribed for cargo stacking in the open area at Sl. No.2 in the Section 6 of the existing Scale of Rates prescribed under cost plus method. The proposal is for prescription of licence (storage) fee based on the market value of land following Land Policy Guidelines 2014. The port has not proposed any change in the existing arrangement of license fee prescribed at Sl. No.1 and Sl. No.3. Hence, the current proposal is limited to fixation of license fee for cargo stacking in open area at the 12 zones following the Land Policy Guidelines, 2014.

It is relevant here to state that the review of the lease rent of the VPT lands for 31 zones approved by this Authority in June 2012 is already overdue for revision since 1 April 2013. When requested to consider filing a comprehensive proposal for revision of lease rental/ license fee for all categories of land following the stipulations contained in Land Policy Guidelines of 2014 at the earliest, the VPT has assured that separate action is under progress and the port has agreed to submit a comprehensive proposal to this Authority for other purposes for all other remaining zones and purposes. Reportedly, the Board of the Port Trust has accorded its approval for the other purposes in its Meeting held on 10 October 2015. In the meantime, the VPT has sought approval of uniform license fee for only one item at sr. no.2 for temporary stacking of cargo in open area at 12 zones.

- (iv). When the proposal was already processed and the entire consultation process and joint hearing was over and when this case was taken up for finalization, the Ministry of Shipping has vide email dated 14 October 2015 forwarded a copy of the Amendment and clarification to Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 referred as revised Land Policy Guidelines 2014, which was in fact issued by the MOS to all the Major Port Trusts on 17 July 2015.

It is seen that the provisions relating to the determination of Market value of land/ reserve price which is relevant for this Authority for fixation of lease rent / license fee prescribed at clause 18(a) to 18(c) in the earlier Land Policy Guidelines of 2014 is now prescribed at clause 13 (a) to (d) in the revised Land Policy Guidelines. The Para 13 (a) of the revised land policy guidelines of 2014 retains the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014. The revised guidelines of the 2014 prescribes the same condition that in no case the lease rent will be less than 6% of the latest market value recommended by the Port



Trust and the rate of annual escalation in the lease rental to be fixed by the Port Trust Board will also not be less than 2%. The main amendment in the revised Land Policy Guidelines relating to rent fixation is that instead of the earlier Land Policy Guidelines requiring this Authority to notify the Market value of Land, the revised Land Policy Guidelines at Clause 13(b) and (c) stipulates that this Authority will notify the latest SOR. Further, the periodicity of revision of lease rent is prescribed in the revised Land Policy Guidelines at Clause 13 (c) which was not prescribed in the earlier version. The revised Land Policy Guidelines stipulates that the SOR will be refixed once in every 5 years by this Authority.

Thus, in short the broad principles for determination of latest Scale of Rates for port lands in the Land Policy Guidelines of 2014 are retained in the Revised Land policy guidelines of 2014 except for the main modifications explained above. Hence, this analysis proceeds ahead to fix license fee for stacking of cargo in open area on land allotted by VPT on license basis based on the proposal filed by the VPT and following the revised Land Policy Guidelines of 2014 issued in July 2015 which is broadly same as the Land Policy Guidelines of 2014 issued in January 2014.

- (v). (a). The revised Land Policy Guidelines 2014 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b). As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

The VPT in the original proposal has stated that a LAC was constituted in accordance with the Land Policy Guidelines, 2014 under the Chairmanship of Deputy Chairman and comprising of other member viz. Chief Engineer, Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer for recommendation of license fee for temporary stacking of cargo in open area at the 12 zones. Subsequently, during the processing of the case, the port has clarified that the LAC that met on 21 February 2015 was under the Chairmanship of Chairman (VPT). Even the final LAC report of 31 July 2015 based on which the port has filed the final revised proposal is under the Chairmanship of Chairman (VPT) and comprising of other members. Thus, the VPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the revised Land Policy Guidelines, 2014 with a change that instead of Deputy Chairman it was headed by Chairman, VPT.

- (c). As per Clause 13(a) of the revised land policy guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the revised land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) revised land policy guidelines of 2014.

Of the five factors prescribed in the revised Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the VPT has clarified that the valuation of land based on three factors viz. highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity, highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transaction and any other relevant factor as may be identified by the port are not available.

The port has clarified that land valuation from State Government's Ready Reckoner is available. In the earlier proposal of April 2015, the port had furnished the minimum value of land as per State Government's Ready Reckoner at ₹15000 per sq. yard for each of the zones I-B, I-C, II-A1, II-A2, VI-B, VIII, XA, XB and XIV and ₹7000 per sq. yard for each of the zones IVA, IXA and IXB. The maximum value of land zones is ₹30000 per sq. yard for the zones I-B, I-C, II-A2, VI-B, VIII, XA, XB and XIV, ₹ 20000 per sq. yard II-A1 and ₹7000 per sq. yard for each of the zones IVA, IXA and IXB.

In the final revised proposal, however, the port has not furnished valuation of land under this option for each of the zones except for zones II A1 and IV A. Both the minimum and maximum value of land as per State Government Ready Reckoner furnished in the revised proposal is ₹10,000 per sq. yard for zone II A1 and for Zone IV A it is ₹5500 per sq. yard and ₹6000 per sq. yard respectively. The reasons for change in the valuation for land under this option and also the reasons for not indicating the valuation of land for other ten zones remains unexplained by the port. In any case, this will not have any material impact on final decision making as the port has not gone by this valuation of land for proposing the final revised rates. The port has in its proposal stated that the land valuation based on State Government's Ready Reckoner is for residential purpose. Land valuation for industrial/ commercial purposes are not available under this option and hence, VPT has relied upon the valuation of land done by approved valuer for arriving at the proposed license fee.

- (d). As stated earlier, in view of the strong objections raised by most of the users/ licensees to the steep increase in proposed license fee in its original proposal as well as in its April 2015 proposal and in view of their apprehension about diversion of traffic from the VPT, Land Allotment Committee (LAC) constituted by the VPT again met on 31 July 2015 under Chairmanship of Chairman, VPT and reviewed the market value and the license fee recommended by it earlier. The LAC on such review has recorded the following main observations/reasons while proposing to recommend revised market value of land and revised license fee. In the revised proposal, it is observed that the LAC has relied upon valuation of land given by another approved valuer appointed by the VPT for valuation of VPT lands as a whole for the quinquennium 2013-18:
- (i). The LAC has noted that most of the users have objected that the land allotted on license basis for temporary cargo stacking purpose is an integral part of cargo handling operations which is one of the core functions of the port and apprehended diversion of traffic from VPT to the neighbouring ports like Gangavaram due to steep increase in license fee.
  - (ii). The LAC has also taken note of a d.o. letter dated 8 July 2015 received from MOS duly stating, while determining the latest market value of the land based on the factors mentioned in the para 18 of the Land Policy Guidelines 2014, it is not mandatory that the LAC has to necessarily take the highest of the five factors given in Land Policy Guidelines. The LAC can choose another factor with proper justification. The LAC has also observed that the MOS has stated that it is important that while choosing the market value as per para 18 of Land Policy Guidelines, 2014, due care is taken to choose relevant factor which captures the realistic market value of the land. Mechanical and inappropriate application of the Land Policy Guidelines may lead to inflated and unrealistic market value which results in poor response to tender-cum-auctions and subsequently loss of business to the port.
  - (iii). In the present proposal, the port is the facilitator for import/export of cargo and stacking of cargo for import/export purpose is much essential for port operations, without which, operations at port is hampered.
  - (iv). The Land Committee has recorded that the earlier license fee recommended at ₹11.68 per sq. mtr./week which was arrived based on average of the land values of 12 zones

submitted by the approved valuer then did not consider the concept of cargo stacking and the business scenario.

- (v). The Land Allotment Committee has thus gone through the valuation of lands done by (another) approved valuer M/s.Rakesh Narula & Co. reported to be a professional firm for valuation of lands, properties, surveys, etc., appointed as Consultants by the VPT for valuation of land for the quinquennium 2013-18. The approved valuer has assessed uniform market value of land for the 12 zones at ₹4500/- per sq. yard for the operational areas for cargo stacking referring the areas as core operational areas.

[It is relevant here to state that neither the LAC report nor the VPT proposal explicitly mention that the LAC has relied upon the land valuation by another approved valuer who is different from the earlier proposal. This position is derived from the reading of the records. In any case, the engagement of approved valuer is under the domain of the concerned Port Trust who are the best judge and this Authority has nothing to do whatsoever.]

- (e). In the light of the above observation, the LAC after going through the valuation of land done by the approved valuer and considering the fact that the market value of land of ₹4500/- per sq. yard assessed by the approved valuer is for temporary cargo stacking purpose which is akin to industrial purposes has recommended to consider the market value of land at ₹4,500/- per sq. yd. at par with the value furnished by the approved valuer for the core operational areas (at 12 zones) for open cargo stacking on temporary license basis not more than 11 months.

It is seen from the final revised proposal filed by VPT vide its letter dated 24 August 2015, that the LAC has relied upon the land valuation report. The VPT has clarified that the approved valuer has considered the rebate (overall 55%) on DRA rates i.e. suitable discount of 25% adopted towards nature of ownership and in addition to the same a discount of 30% is also given to arrive the land value for the industrial-open stacking land of VPT by the approved valuer to arrive at the land valuation. The approved valuer has in the report stated that majority of core operational area is used for stacking coal, iron ore, etc., for which the land valuation is derived at ₹ 4500/- sq. yard while assessing value of land for VPT lands and same can be considered for land utilised for open cargo stacking as well. On that premise, the approved valuer has recommended ₹ 4500/- per sq. yard from the final valuation report for VPT land. The VPT has forwarded a copy of the relevant extract of the final valuation report in support of the market value of land at ₹4500/- sq. yard for the core operational area assessed by the approved valuer.

- (f). Thus, it can be seen that the LAC has gone by the valuation of the land given by the approved valuer and has given reasoning for adopting land valuation which is lower than the highest value of the land as per the State Government Ready Reckoner (provided for only two of the twelve zones in the final revised proposal). Further, from comparative position of rates for open space levied at other Major Port Trusts vis-à-vis at VPT compiled and furnished by the VPT as a part of its proposal, shows that the license fee presently levied at the VPT are lowest in comparison to all the other Major Port Trusts.

For arriving at the proposed license fee, the LAC has converted the market value of land of ₹4,500/- per sq. yd. to sq. mtr. at ₹ 5382 per sq. mtr. applying conversion factor of 1 sq. yard = 0.836 sq. mtr. (4500/0.836). Then, applying 6% on the market value of land as per stipulation in clause 13 (b) of the revised Land Policy Guidelines, the license fee is computed at ₹ 323 / sqmt / annum (i.e. ₹5382 \*6%) and on per week basis it works out to ₹ 6.21 /sq. mtrs./ week (₹323/ 52 weeks). Based on the market value of land by the approved valuer at ₹ 4500 per sq. yard, and applying 6% on the market value of land, the LAC has in its report of 31 July 2015 recommended the license fee ₹ 6.21 per sq. mtr./week. The LAC has recommended land valuation at ₹ 4500/ sq.mtr. and license fee of ₹ 6.21 / sq. mtr./ week for land meant for open cargo stacking on temporary basis not more than 11 months and has recorded that the same is

considered as reasonable. The VPT Board has also in its meeting held on 5 August 2015 approved the license fee recommended by the LAC at ₹ 6.21 ps. per sq. mtr. per week.

The LAC report states that at proposed rate, the increase in license fee is 6.85 times above the existing rates to the trade which is also justifiable under para 13(a)(v) of the Land Policy Guidelines.

Considering the license fee for open space prescribed at ₹1.1535/sq.mtr./week and ₹0.9055/sq.mtr./week from second week onwards in the existing Scale of Rates as tabulated in the earlier paragraph, the increase works out to 4.35 times over the existing license fee for the first week and 5.85 times over the existing license fee from second week onwards.

- (g). In the light of the analysis in the preceding paragraphs and bearing in mind that the LAC headed by Chairman (VPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust has, after considering the market valuation of land given by the approved valuer, arrived at the proposed license fee and also recognising that the Board of Trustees of VPT has approved the revised license fee, and that the proposal filed by VPT is in line with the revised land policy guidelines 2014, this Authority is inclined to approve the proposed license fee of ₹6.21/ sq. mtr./ week or part thereof.

In fact, the Visakhapatnam Stevedores' Association (VSA) during the processing of the case also agreed to 50% of the earlier proposed license fee of ₹11.68 per sq. mtr./ week. The revised license fee approved at ₹6.21 per sq. mtr./ week as proposed by the VPT will be 53% of the license fee proposed by VPT in April 2015 at ₹11.68 per sq. mtr./ week i.e.47% reduction in comparison to its April 2015 proposal.

- (vi). As regards the submission made by Steel Authority of India Limited (SAIL) to reduce the revised license fee taking into account that utilization of the land is for stacking purpose only, the VPT has clarified that the port has reviewed its earlier proposal of April 2015 and the revised valuation of the land is considered at lower level from ₹8466.67 per sq. yard in April 2015 proposal to ₹4500 per sq. yard in the final revised proposal which takes into account the fact that utilisation of the land is for cargo stacking purpose only. It is seen that the aspect that the land to be allotted by VPT is for stacking purpose only has also been considered by the LAC in its final report as brought out in the earlier paragraphs.
- (vii). As regards the point made by the Vizag Seaport Private Limited (VSPL) that averaging out land valuation obtained by land valuer to arrive at the proposed license fee is not the correct approach, the VPT has clarified that the market value of land given by the approved valuer is not the intrinsic value of land. Land allotted by VPT is for common purpose. As rightly stated by the port, there cannot be different license fee for land at different zones when the purpose of allotment is the same i.e. for temporary cargo stacking purpose in open area. The VPT apprehends that if license fee is different for the same purpose then it will impact competition amongst trade. Further, uniform license fee is proposed by the VPT at the request of the trade as use of land is for the same purpose i.e. cargo stacking in open area. Hence, to arrive at uniform license fee, uniform value of land is considered based on the land value assessed by the approved land valuer. In fact, in the final revised proposal, the approved valuer has given only one land valuation of ₹4500 per sq. yard for area at all the 12 zones to be used for open stacking of cargo on license basis by categorising it as "Core operational area". The argument put forth by the VPT for having uniform license fee appears to be rational and hence this Authority decides to go by the judgement of the port which is based on the recommendation of the LAC and has the approval of the Board of VPT.
- (viii). The VSA and few other user associations have pointed out that the neighbouring ports and other private ports are offering free storage of 45 to 120 days to the customers and offering concessional rentals beyond free time. It is relevant here to state that the proposal filed by the VPT is for fixation of license fee for stacking of cargo in open space on land allotted on temporary licenses basis following the Land Policy Guidelines, 2014. The license fee is payable for the period of license issued by the VPT for allotment of land for cargo stacking purpose only. The question of free storage, therefore, will not arise

as payment of license fee is linked to the area occupied and for the period occupied irrespective of quantum of the cargo stacked.

- (ix). (a). The VSPL has contended that providing storage plots is an integral part of Cargo Handling Activity of the Port and same cannot be delinked as a separate activity for transfer of property under lease or license for seeking rates from this Authority under section 49 of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963. The VSPL has further stated that tariff fixation under Section 49 of the MPT Act is intended for fixing tariff for use of Port Properties used for Commercial, Industrial or Service activity and not for open storage plots which the Port is mandated to provide for carrying out Cargo Handling activity at its berths.

The point made by the VSPL that tariff fixation under Section 49 of the MPT Act is intended for fixing tariff for use of Port Properties used for Commercial, Industrial or Service activity and not for open storage plots appears to be the own interpretation of the VSPL. It is not the stipulation made in the statute. The VPT has also denied the contention of VSPL that Section 49 of the Major Port Trust Act is not intended for licensing of open cargo storage plots.

As per Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, this Authority is bound to fix Scale of Rates and conditionalities governing the rates for any property belonging to or in the possession or occupation of Port within the port limits used for the four purposes specified therein. Of the four purposes specified under subsection to Section 49(1), sub sections (c) and (d) specifies the leasing of land or sheds by owners of goods imported or intended for exports and for any other use of any land, building, works, vessels or appliances belonging to the port respectively. Thus, it cannot be denied that, fixation of license fee sought by the VPT for the land belonging to the VPT on license basis for cargo stacking purpose falls well within the ambit Section 49 of the Major Port Trusts Act 1963.

As stated earlier, the LAC has taken into consideration the point raised by VSA that storage plot is an integral part of cargo handling activity. The LAC has, therefore, reviewed and reduced the licence fee from ₹11.68/sq.mtr./ week to ₹ 6.21/sq.mtr./week after taking this point into consideration amongst other points as well.

- (b). Another point made by VSPL is that the Land Policy Guidelines do not provide for temporary license issued for open storage. The Policy provides for short period license upto 11 months and that license on any property is given for continuous basis only even for short period.

The VPT has not accepted the above contention of VSPL. The VPT has argued that the Land Policy does not impose any restriction on individual port to draft a modus operandi for allotment of plot on license basis and ports are at a liberty to formulate mechanism or standard operating procedure for allotment of plots based on the inflow and outflow of traffic, cargo evacuation and other logistic support functionaries.

It is relevant here to state that clause 10.1. of the revised Land Policy Guidelines 2014, stipulates that the land inside custom bond area, which is required on an immediate basis, shall be given on licence basis only and no lease may be permitted. The revised Land Policy Guidelines states the maximum period of licence shall be upto a maximum period of 11 months and shall be at the bid value discovered through the tender-cum-auction. In cases, where the tender- cum-auction is not possible, land to be allocated on licence basis shall be at the latest SoR which at the value notified by this Authority. Clause 11 of the revised Land Policy Guidelines 2014 states that land outside custom bond area shall be given on lease basis only. However, in specific cases, for reasons to be recorded in writing, land can be given on licence basis only for Port related activities. License of land outside the custom bond area is governed by the same methodology and conditions as applicable in case of land inside custom bond area.

Thus, from the reading of the above provision along with the provisions stipulated in Clause 13 (a) to (c) of the revised Land Policy Guidelines 2014, the proposal of VPT seeking fixation of license fee for open stacking of cargo on license basis for period upto 11 months is found to be within the provision of the revised Land Policy Guidelines 2014.

- (c). The VSPL has also stated that, in the case of other land users of various zones, they pay fixed Lease rentals for a perpetual term up to 30 years under Lease and enjoy the land property for their commercial or industrial use and only pay the prescribed annual escalation. But, in the case of open storage, License is normally given for stacking cargo and the fee is collected on weekly basis and there is also a penalty up to 5 times for any delay in Cargo evacuation due to any reason even if they are beyond the control of the user like Non-availability of Railway Rakes of Customer not willing to place indent due to Plant shutdown/ Poor Market conditions etc.

The point made by VSPL that for lease rent remains perpetual for 30 year may not be correct as the port generally prescribe a clause for revision in rents from time to time in the lease agreements. The lease rent is subject to revision after every five years as per the revised Land Policy Guidelines, 2014 and the earlier Land Policy Guidelines as well. As regards levy of penalty mentioned by VSPL, it is relevant to mention that VPT has not proposed any such conditionality in the current proposal. In any case, unauthorised occupation will be governed by the relevant provisions of the revised Land Policy Guidelines 2014.

- (d). The point made by VSPL to fix the license fee applying a composite index rate based on RBI cost inflation at 2 or 3 times over the prevailing lease rentals, is not found to be line with the methodology prescribed for fixation of Scale of Rates for port lands stipulated in the revised Land Policy Guidelines 2014.

- (e). The VSPL has also drawn reference to the Tariff Policy, 2015 which gives flexibility to Major Ports to fix their own tariff within the Annual Revenue Requirement and has also referred to the stipulation in the Tariff Policy, 2015 which requires Chairman of the concerned port trust to ensure that traffic is not migrated while exercising the flexibility in increasing the tariff. As regards the point made by the VSPL, it is relevant here to state that, the said provision of the Tariff Policy, 2015 is applicable, for general revision of Scale of Rates. The current proposal is filed by the VPT for revision of license fee under the Land Policy Guidelines 2014 and not under the Tariff Policy, 2015. In any case, the LAC has taken into account the concerns of the users regarding diversion of cargo from VPT while giving its recommendation for the proposed rate.

- (x). (a). The VCTPL during the processing of the case has pointed out that they have entered into long term lease with the VPT and the rental in their case is the License fee (storage fee) as per the existing Scale of Rates of the VPT which is fixed as a part of the General revision of the SOR of the VPT. The VCTPL has sought clarification from the port whether the proposed licence fee will be applicable in its case. The VPT was, therefore, requested to examine specifically the aspect raised by the VCTPL with reference to the provisions in the License Agreement entered between VPT and VCTPL.

The VPT has stated that for all PPP projects except VCTPL, port is charging the rates for land allotments based on Schedule of Rates. However, in case of VCTPL, it is based on the Scale of Rates. Land was allotted to VCTPL based on the Scale of Rates which prevailed during the time of allotment. After issue of the Land Policy Guidelines, 2014, the complete structure of license fee to be collected undergoes a change based on the provision prescribed in the Land Policy Guidelines. The VPT has argued that the lease period of VCTPL on license basis is for a period of 30 years and contention of VCTPL that there should not be hike after a period of 12 years does not hold good in the changing economic scenario where cost of very service/ asset has been undergoing a change by taking a route of upward trend. Tariff for services rendered by VCTPL is not constant and has undergone several changes towards upward graph, which was done based on the increase in costs of various input materials and services.

The port has stated that the market value of the land at the location of VCTPL has also increased in the last few years and the proposed license fee arrived is realistic. The VPT has stated that the proposed license fee is arrived following the provisions of the Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, and is applicable to short term/ long term

leases/ licenses of VCTPL as well. The VPT has thus stated its position with reference to the point raised by the VCTPL. It is relevant here to state that this Authority determines lease rent/ license fee for the Port trusts land following the applicable Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time. The lease/ license agreement is entered by the concerned port trust with the individual lessee/ licensee. This Authority, therefore, does not like to interfere in the matter of individual lease agreements entered by the concerned Port Trust with the individual lessees.

- (b). Another point made by the VCTPL is that port has allotted two pieces of additional land on short term basis to overcome frequent congestion at its terminal. It is seen from the License Agreement (LA) entered between the VCTPL and VPT that clause 5.3. of the LA allows allotment of additional land and stipulates that the licensee shall pay rent or other charges for additional land or premises made available by the licensor in accordance with the terms and conditions mutually agreed between the licensor and licensee.

The VCTPL has stated that allotment of land was done at the existing Scale of Rates i.e. @ ₹115.35 per 100 sqm. per week from 1<sup>st</sup> week and ₹90.55 per 100 sqm. per week for subsequent weeks under short term lease of 11 months which is renewed periodically. The effective rent to VCTPL at present is @ ₹ 0.91 per sqm per week. At the proposed license fee of ₹11.68 per sqm per week, the hike will be ₹12.84 times of the existing rate. The VCTPL has, therefore, requested this Authority to request the VPT to convert the said area allotted on short term 11 months license to long term basis co-terminus with the turnover of the existing terminal. As regards the increase in the license fee, it is relevant to state that as per the revised proposal of the VPT the increase will be around 5.82 times the existing license fee and not 12.84 times as stated by the VCTPL. With reference to the point raised by VCTPL about conversion of allotment of land by the VPT from short term licence to long term lease, it is relevant here to mention that the mandate of this Authority is to fix the Scale of Rates and conditionalities governing the rates for the use of port trusts land. This Authority determines lease rent for the Port Trusts land following the applicable land policy guidelines. The issue about allotment of land on lease or license basis is beyond the jurisdiction of this Authority. The matter of allotments of the land falls under the domain of the concerned Major Port Trust. It is seen from the License Agreement (LA) entered between the VCTPL and VPT that clause 5.3. of the LA stipulates that the licensee shall pay rent or other charges for additional land or premises made available by the licensor in accordance with the terms and conditions mutually agreed between the licensor and licensee.

- (xi). The original as well as the final revised proposal of VPT did not include any note on annual escalation in lease rental. Clause 18 (c) of Land Policy Guidelines, 2014 and clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. On pointing if out, the VPT has proposed a note relating to annual escalation in lease rent at 2% and has confirmed that the Board has accorded approval for adoption of 2% escalation per annum on license fee of ₹6.21 per sq. mtr. per week. Hence, the note proposed by VPT relating to 2% annual escalation till such time the rate is revised with the approval of the competent authority is approved. The note is partially modified to state that the annual escalation will apply after expiry of one year from the date of implementation of this Order.
- (xii). As stated earlier, the validity of the existing lease rent of VPT lands for 31 zones has expired on 31 March 2013 and is overdue for revision. The current proposal filed by VPT is meant only for open cargo stacking on temporary license basis in the 12 zones under service category-“Port related” which is referred as core operational area in the final revised proposal. On being pointed out to the VPT to file a comprehensive proposal for all the remaining zones for other purposes as stated by it, the port has stated that the current proposal is for seeking approval for of license fee rate in respect of the temporary allotments, being made for open cargo stacking purpose only. The port has agreed to file a comprehensive proposal for other purposes such as Residential, Commercial, Industrial, etc., for all zones, to this Authority for the current quinquennium 2013-2018. The VPT is, therefore, advised to

file its comprehensive proposal immediately since its Board has already accorded approval on 10 October 2015 as the lease rent approved in the last tariff Order is already due for revision.

- (xiii). The port has while furnishing information/ clarification in its letter of October 2015 proposed a note stating that the rates prescribed shall be applicable with effect from 1 April 2013. This indirectly, means VPT seeks approval of the license fee with retrospective effect from 1 April 2013. In this regard, as stated earlier it is reiterated that the license (storage) fee for cargo stacking at open space prescribed in the existing Scale of Rates under Section 6 at Sl. No.(2) in the general revision of the Scale of Rates of the VPT vide Order No.TAMP/13/2009-VPT dated 18 February 2011 is already in force. The original validity of the said SOR expired on 31 March 2013 and the validity of the same has been extended from time to time at the request of the VPT and the last extension was till 30 September 2015. This means the existing license fee for cargo stacking in open space which forms part of the Scale of Rates of the VPT has also been extended. Since till now this tariff item formed part of the general revision of the Scale of Rates and the rates are valid till now, the question of prescription of the proposed rates retrospectively from 1 April 2013 does not arise. Further, the license fee for allotment of land for stacking purpose at VPT is being determined following the Land Policy Guidelines for the first time. When the license fee for the lands of the Mormugao Port Trust (MOPT) was fixed for the first time following the Land Policy Guidelines vide Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012, the Order was given with prospective effect. Similar is the case when another proposal of MOPT for fixation of lease rental for commercial building was disposed of vide Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015. In the case of Chennai Port Trust (CHPT) prospective effect was given for the lease rentals vide Order No.TAMP/56/2014-CHPT dated 7 January 2015.

That being so, the rates for license fee for stacking of cargo at 12 zones will be effective prospectively after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India. Consequent to implementation of license fee under Schedule of rent following the Land Policy Guidelines, the license fee prescribed in the existing SOR under Section 6 - Charges for License (Storage) at Sl.No.(2) pertaining to license fee for open space will automatically stand deleted from the date of implementation of license (storage) fee as per this Order and is replaced with a note stating that License fee will be as per the Schedule of Rent approved by this Authority separately effective from the date the Order No. TAMP/48/2014-VPT dated 15 January 2016 comes into effect. This is in line with the approach adopted by the VPT in its general revision proposal filed vide its letter dated 14 August 2014 where the port had proposed to delete the entire Section 6 of the existing SOR stating that SOR shall be derived based on the Land Policy Guidelines 2014 issued by the MOS.

The only difference is the VPT has in the current proposal proposed license fee only with reference to Sl. No.2 i.e. license fee for open space for storage of cargo under the Land Policy Guidelines 2014. That being so, the entries at Sl. No.1 and 3 will have to continue in the existing Scale of Rates with modification at Sl. No.2 as stated above. It is relevant to state that if this deletion is not done from the existing SOR, it will lead to (avoidable) ambiguity in application of rates as license fee for open space will be prescribed at two places, one in the Scale of Rates and another in the Schedule of rent.

- (xiv). Clause 13(c) of the revised land policy guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years. That being so, it is appropriate to stipulate a note stating that the license fee approved by this Authority will be effective for five years from the date this Order comes into effect and will be reviewed thereafter.
- (xv). The VPT has proposed a general note (3) stating that other conditions for lease rent / license fee shall be governed by the Land Policy Guidelines 2014 issued by the MOS with effect from January 2014. The proposed note is slightly modified to state that it shall be governed by the revised Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping with effect from July 2014.

17.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the license fee for stacking of cargo in open area on land allotted by VPT on license basis at the 12 zones as **Annex.**

17.2. The license fee approved for stacking of cargo in open area at 12 zones will come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and will remain valid for five years.



17.3. Consequent, to implementation of this Order approving license fee for stacking of cargo in open area at the 12 zone after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India, this Authority approves to amend the License (Storage) fee for open space prescribed at Sl. No.(2) at Section 6 in the existing Scale of Rates with the following from the date this order comes into effect:

Item No.	Description	Unit	Rate (in ₹)
2.	License fee for Open Space	License fee for this item will be as per the Schedule of Rent approved by this Authority separately with effect from the date of implementation of Order No. TAMP/48/2014-VPT dated 15 January 2016.	

17.4. The VPT is directed to accordingly amend the existing Schedule of Rent for insertion of License fee as given in Annex and also modify the existing Scale of Rates in line with para 17.3 above.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT,-III/4/Exty./143/15(394)]

Annex

**Schedule of License fee for land belonging to the Visakhapatnam Port Trust to be given in license for stacking of cargo in open area at 12 zones**

Type		License Fee (₹ / sq. mtr. / week)
New Zone	Zones	
Core Operational Areas for open cargo stacking purpose	I-B	₹6.21
	I-C	
	II-A1	
	II-A2	
	IV-A	
	VI-B	
	VIII	
	IX-A	
	IX-B	
	X-A	
	X-B	
	XIV	

1. The rates prescribed shall be applicable after expiry of 30 days from the date of notification of the order in the Gazette of India and will be valid for period of 5 years.
2. After expiry of one year from the date of implementation of this Order, the rates shall be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the Competent Authority.
3. The other conditions governing the license fee shall be as per the Revised Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping w.e.f. July 2014, and as may be amended from time to time.